

## **Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire**

### **Réunion retransmise en direct<sup>1</sup>**

#### **Procès-verbal de la réunion du 18 septembre 2025**

##### Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 24 juillet 2025
2. Présentation des rapports annuels 2024 du Fonds du Logement et de la Société nationale des habitations à bon marché
3. Présentation du rapport annuel 2024 du Fonds spécial pour le logement abordable
4. 8543 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2024)  
- Elaboration d'une prise de position de la Commission
5. Divers

\*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert, M. Ricardo Marques, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. Meris Sehovic, M. David Wagner

M. Jean-Paul Schaaf remplaçant M. Emile Eicher  
Mme Nancy Arendt remplaçant M. Félix Eischen

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Romain Alff, Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, Mme Annick Rock,  
M. Julien Zebrowsky, du Ministère du Logement

M. Guy Entringer, Directeur de la Société nationale des habitations à bon marché

Mme Jessica Gaspar, de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché  
M. Jacques Vandivinit, Directeur du Fonds du Logement

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Marc Lies

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

\*

## **1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 24 juillet 2025**

Le projet de procès-verbal susmentionné est approuvé.

## **2. Présentation des rapports annuels 2024 du Fonds du Logement et de la Société nationale des habitations à bon marché**

### **• *Présentation du rapport annuel 2024 du Fonds du Logement***

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), rappelant la motion n°3547 invitant le Gouvernement à présenter annuellement une liste des projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser prioritairement<sup>1</sup>, donne la parole à M. le Directeur du Fonds du Logement qui présente les grandes lignes du rapport annuel 2024 de son établissement<sup>2</sup>. L'orateur salue les initiatives du Gouvernement en matière du programme d'acquisition de projets en vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA ») et de projets pilotes pour logements abordables dans le cadre d'un partenariat locatif public-privé, grâce auxquelles le Fonds peut augmenter son parc de logements abordables et baisser à moyen terme le nombre de clients inscrits sur ses listes d'attente.

L'orateur donne ensuite un bref aperçu des missions du Fonds, et rappelle que les modifications prévues par le projet de loi 8534 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », et le projet de loi 8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil lui vont permettre de mieux atteindre ses objectifs, dans l'intérêt de ses clients, à savoir les 6 000 ménages figurant sur la liste d'attente, les 5 000 personnes occupant les logements loués par le Fonds, et les acquéreurs des plus que 1 700 biens en bail emphytéotique.

Concernant l'évolution du nombre de logements construits par son établissement, M. le Directeur du Fonds du Logement confirme l'ambition de réaliser en moyenne 250 unités de logement par an d'ici 2030. A noter qu'en 2024, le nombre de logements achevés s'élevait à 106 unités. Dans ce contexte, l'orateur souligne que le Fonds ne réalise pas seulement de grands projets d'envergure, mais également des projets de petite taille et de rénovations du patrimoine existant, qui s'avèrent très chronophages.

L'orateur met en avant la mission centrale du Fonds qui consiste en l'accompagnement de ses clients. Une importance accrue revient à la coopération avec les offices sociaux des communes et les associations actives dans le secteur social afin d'accélérer la mise à disposition de logements à des personnes en détresse et de détecter les communes en besoin de logements abordables. Afin de mieux servir ses clients, le Fonds prévoit d'ouvrir des antennes locales sur les sites « Nei Schmelz » à Dudelange (1 575 logements pour 3 600 habitants) et « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz (1 085 logements pour 2 500 habitants).

---

<sup>1</sup> Motion déposée par Mme Semiray Ahmedova (« déi gréng ») et adoptée en séance publique du 10 juin 2021.

<sup>2</sup> Cf. document figurant en annexe du présent procès-verbal.

En ce qui concerne la création de logements, M. le Directeur du Fonds du Logement précise que son établissement dispose d'un patrimoine foncier (géré et/ou maîtrisé) de 220 ha, et gère la planification et l'exécution de quelque 5 000 unités de logement. A noter que le Fonds est habilité à acquérir des projets VEFA de petite envergure (jusqu'à dix unités de logement), pour autant qu'ils soient conformes au cahier des charges pour le développement de logements abordables et aux critères de la commission d'acquisition logement (CAL) de l'Etat.

### Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- Mme Paulette Lenert (LSAP), renvoyant à la pénurie accrue en matière de logements abordables, se renseigne sur les pistes à envisager pour accélérer la réalisation des projets entamés par le Fonds. Renvoyant à des projets pilotes en matière de constructions en série (« serielles Bauen »), réalisés dans des villes comme Berlin, Munich ou Hambourg, l'intervenante pose la question de savoir si le Fonds envisage des projets similaires. M. le Directeur du Fonds du Logement, tout en soulignant sa détermination de réaliser les projets de son établissement dans les meilleurs délais, donne à considérer que la construction sérielle n'est pas un garant pour augmenter la vitesse de réalisation d'un projet. A noter que le Fonds est en train de tester la réalisation de bâtiments modulaires préfabriqués à Wiltz et d'évaluer si un gain de temps a été réalisé. Le directeur du Fonds du Logement explique encore que le Fonds veille à ne pas exclure les petits acteurs qui ne disposent pas des capacités nécessaires pour exécuter de grands travaux. L'orateur souligne ne pas s'opposer à l'innovation en matière de création de logements, pour autant que la qualité des réalisations soit respectée. Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, ajoute que le programme d'acquisition de projets VEFA, de même que les projets pilotes pour logements abordables dans le cadre d'un partenariat locatif public-privé, constituent des pistes supplémentaires lancées par le Gouvernement pour accélérer la mise à disposition de logements abordables, auxquelles s'ajoute la création de logements abordables dans les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), prévue à l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

- En réponse à une question de Mme Paulette Lenert, M. le Directeur du Fonds du Logement précise que la réserve foncière à disposition de son établissement est suffisante pour atteindre ses objectifs qui consistent à réaliser quelque 250 unités de logement par an. Dans ce contexte, M. Claude Meisch précise que le Gouvernement s'empresse d'accélérer le développement des terrains inscrits dans le plan directeur sectoriel « Logement », en misant sur une coopération renforcée avec les communes concernées. Il est ainsi prévu de signer prochainement une nouvelle convention-cadre<sup>3</sup> visant à mettre en place une démarche concertée entre l'Etat et la commune concernée afin de convaincre les propriétaires de céder leurs terrains en vue de la réalisation d'une zone prioritaire d'habitation. A noter qu'un groupe de travail interministériel a été mis en place dont la mission consiste à détecter des terrains supplémentaires à inclure dans ledit plan directeur sectoriel, dont les procédures de modification devraient être entamées en 2028 au plus tard.

- Interrogé par M. Meris Sehovic (« déi gréng »), M. le Directeur du Fonds du Logement explique que son établissement n'est pas dans l'obligation d'être propriétaire de terrains pour réaliser ses projets qui sont souvent développés sur des surfaces mises à sa disposition par l'Etat ou des communes. De manière générale, le Fonds dispose de la réserve foncière nécessaire pour réaliser ses projets.

---

<sup>3</sup> De telles conventions ont été signées avec les communes de Steinfort et Roeser.

- Répondant à une question de Mme Alexandra Schoos (ADR), M. le Directeur du Fonds du Logement explique que les difficultés rencontrées lors de la mise en vente des logements réalisés par son établissement s'expliquent par le taux élevé de l'indice de la construction, d'une part, et une certaine réticence de la population face à l'emphytéose, d'autre part, qui constitue cependant une approche intéressante pour des personnes qui souhaitent acquérir un bien immobilier à des fins d'habitation, sans aucune intention spéculative. A noter que, de manière générale, sur l'ensemble du pays, le Fonds vise à réaliser des projets comprenant 70 pour cent de logements mis en location et 30 pour cent de logements mis en vente, avec une priorité sur la location comme c'est là où se trouve la plus grande demande. Ces taux peuvent varier suivant les besoins exprimés par les communes concernées et/ou si le Fonds juge qu'un autre mix est plus approprié pour le projet en question. L'orateur précise par ailleurs que la rénovation d'un bien existant est souvent moins lucrative que sa destruction et reconstruction, sous réserve que l'immeuble en question n'est pas classé.

- Mme Barbara Agostino (DP) et M. Meris Sehovic se renseignent sur les raisons pour lesquelles certaines surfaces commerciales mises en location ou vente par le Fonds du Logement restent inoccupées. M. le Directeur du Fonds du Logement explique que les compétences nécessaires pour la mise sur le marché d'unités commerciales étaient limitées. Le Fonds a renforcé l'expertise interne pour travailler de manière plus proactive. A cela s'ajoute le fait que certaines de ces surfaces ont été mises sur le marché à l'état brut, ce qui semble avoir dissuadé bon nombre de repreneurs potentiels. A noter également que, contrairement aux logements réalisés par le Fonds, les surfaces commerciales ne bénéficient d'aucun subventionnement et doivent être mises en location ou vente au prix du marché. Afin de pallier la vacance de locaux commerciaux, le Fonds mise dorénavant sur une approche proactive, visant à déterminer la fonctionnalité de la surface commerciale et le montant du loyer ou du prix de vente lors de la planification du projet immobilier, à réaliser différentes finitions sur base d'études et d'échanges au préalable, et d'identifier ainsi en amont d'éventuels candidats à la location ou la vente.

- Répondant à une question de Mme Barbara Agostino, M. le Directeur du Fonds du Logement précise que le nombre de contrats de bail dissous chaque année par son établissement est minime. En cas de retard de paiement de loyers, les agents du Fonds s'appliquent à élaborer, en concertation avec les offices sociaux concernés, des plans d'épargne afin d'aider les personnes concernées à rester durablement dans ses logements et d'éviter d'augmenter leur détresse.

- M. Meris Sehovic se renseigne sur les frais à charge du Fonds pour la location de biens mis à sa disposition dans le cadre d'un partenariat locatif public-privé. M. Claude Meisch précise que ces frais sont identiques à ceux appliqués par le Fonds dans la gestion de ses propres logements. En tant que bailleur social, le Fonds perçoit en effet une compensation de service public, conformément à la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. La commune en tant que bailleur ou promoteur social perçoit, quant à elle, un montant forfaitaire de la part de l'Etat. M. le Directeur du Fonds du Logement ajoute que, de manière générale, son établissement dispose des compétences nécessaires pour la mise en location des logements qui sont mis à sa disposition.

- ***Présentation du rapport annuel 2024 de la Société nationale des habitations à bon marché***

M. le Directeur de la Société nationale des habitations à bon marché (ci-après « SNHBM ») présente les grandes lignes du rapport annuel 2024 de son établissement, pour le détail duquel il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal. La mission de la SNHBM en tant que promoteur public est de créer et de gérer des logements abordables et durables. Ces logements sont soit destinés à la vente abordable ou à coût modéré, soit destinés à la location abordable.

En raison de la faiblesse des crédits attribués aux ménages, le nombre de ventes réalisées par la SNHBM n'a que légèrement augmenté en 2024. A noter qu'en septembre 2025, ce chiffre a d'ores et déjà dépassé le total des ventes réalisées en 2024. Force est également de constater que la vente sur plan peine à reprendre : un bien trouve plus vite un acquéreur s'il se trouve en état de finalisation.

En 2024, la SNHBM a entamé la construction de 301 logements (contre 230 en 2023) et achevé la construction de 250 logements (contre 160 en 2023), alors que 1 092 logements sont en cours de construction (contre 951 en 2023). Parmi les 250 logements achevés, 226 sont destinés à la vente abordable et 24 destinés à la location abordable. A noter que la SNHBM s'engage à renforcer l'accompagnement social de ses locataires.

M. le Directeur de la SNHBM signale encore que son établissement dispose actuellement d'une réserve foncière pour quelque 2 800 logements avec un objectif de construire à moyen terme 400 unités par an. Cette réserve devrait ainsi être épuisée d'ici fin 2031. Des concertations sont en cours avec le Ministère afin d'identifier les terrains nécessaires pour pérenniser les activités de la Société à moyen et à long terme.

### Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- M. Luc Emering (DP) et M. Alex Donnersbach (CSV) se renseignent sur les besoins en surfaces de terrain de la SNHBM afin d'atteindre ses objectifs de construire quelque 400 unités de logement par an. M. le Directeur de la SNHBM explique que la surface nécessaire dépend des caractéristiques du projet concerné : des immeubles à multiples étages nécessitent moins de terrain que des maisons unifamiliales. Interrogé par M. Meris Sehic, l'orateur précise encore que l'ensemble des terrains compris dans la réserve foncière de la Société sont en cours de développement. M. Claude Meisch ajoute que le Gouvernement s'applique à mobiliser des terrains supplémentaires pour les développer en coopération avec les communes ou des acteurs privés afin d'augmenter ainsi les réserves foncières du Fonds du Logement et de la SNHBM. L'orateur se dit disposé à fournir à la Commission des informations supplémentaires à ce sujet à l'été 2026.

- M. Alex Donnersbach demande des précisions au sujet de l'attribution des cellules commerciales gérées par la SNHBM. M. le Directeur de la SNHBM explique que sa société gère 33 unités commerciales en tant que syndic. L'attribution se fait sur base de la nature du commerce qui doit répondre aux besoins de la population locale. Le montant du loyer est de moindre importance pour autant que le local commercial en question trouve un preneur.

- En réaction à une observation de M. David Wagner (« déi Lénk »), Mme Lydie Polfer (DP), en sa qualité de bourgmestre de la Ville de Luxembourg, précise ne pas avoir l'intention de revendre les projets VEFA récemment acquis par la Ville. Dans ce contexte, M. le Directeur de la SNHBM ajoute que les projets VEFA rachetés par l'Etat et mis à disposition de sa société sont mis en location. La SNHBM peut, à la demande d'une commune, gérer les logements abordables réalisés sur son terrain.

- Interrogé par M. Alex Donnersbach, M. le Directeur de la SNHBM précise que 60 pour cent des unités de logement réalisées par sa société sont dédiées à la vente, contre 40 pour cent qui sont mises en location. Le statut de société anonyme incite la Société à générer des profits, qui sont réalisés grâce à la vente de biens immobiliers, plutôt que par la mise en location. L'orateur souligne que la SNHBM ne vend pas au prix du marché, mais fixe une marge de profit minime qui s'ajoute au prix de la réalisation du logement et aux honoraires y liés. Alors qu'au début de l'année 2025, une centaine de logements réalisés par la Société restaient

invendus, ce nombre a considérablement baissé au cours des derniers mois pour atteindre une trentaine. A noter qu'il s'agit de logements en cours de construction, puisque toutes les ventes réalisées par la SNHBM se font en l'état futur achèvement. M. le Directeur de la SNHBM souligne encore qu'aucun bien achevé ne reste inoccupé : ce bien est mis en location au plus tard six mois après sa finalisation s'il ne trouve pas d'acquéreur.

### **3. Présentation du rapport annuel 2024 du Fonds spécial pour le logement abordable**

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum, donne la parole au représentant ministériel qui présente les grandes lignes du rapport annuel 2024 du Fonds spécial pour le logement abordable<sup>4</sup>, pour le détail duquel il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal. Il en ressort que plus de 4 200 logements abordables sont désormais inscrits à l'inventaire du Fonds, dont 504 unités supplémentaires qui ont été conventionnées en 2024. Deux tiers de ces logements sont réalisés par le Fonds du Logement et la SNHBM, 20 pour cent sont réalisés par les communes et 14 pour cent par des promoteurs privés sans but de lucre. Le nombre de projets conventionnés a également progressé au cours de l'année 2024, avec 292 projets répartis sur 82 communes, ce qui correspond à une augmentation d'environ 39 pour cent depuis 2020. En 2024, 153,6 millions d'euros de participations financières ont été versés aux différents promoteurs sociaux. 228 logements ont été acquis par l'Etat en VEFA, pour un montant de 138 millions d'euros. En rapport avec l'acquisition de projets en VEFA, 52 millions d'euros ont été versés au cours de l'exercice 2024. Au 15 septembre 2025, l'Etat s'est engagé pour un total de 299 millions d'euros visant la réalisation de projets VEFA comprenant 475 logements.

#### Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- En réponse à une question de M. Meris Sehovic (« déi gréng »), le représentant ministériel précise que les 4 200 logements abordables qui sont désormais inscrits à l'inventaire du Fonds comprennent les biens réalisés par le Fonds du Logement et la SNHBM. Ledit inventaire rassemble des projets en élaboration, en construction ou achevés et pour lesquels le décompte financier final est en cours d'élaboration.

- M. Meris Sehovic demande des informations au sujet du nombre de promoteurs privés ayant revendu des projets VEFA à l'Etat. M. Claude Meisch, tout en précisant que des informations précises à ce sujet seront transmises ultérieurement à la Commission, explique qu'en raison de la crise dans le secteur de la construction, un certain nombre d'entreprises se sont restructurées et se sont par la suite montrées plus enclin à coopérer avec l'Etat, alors que d'autres sont dans l'attente de l'évolution du marché avant de décider sur une revente à l'Etat. A noter qu'un certain nombre de projets soumis à l'Etat a dû être rejeté pour raison d'incompatibilité avec le cahier des charges pour le développement de logements abordables.

- M. David Wagner (« déi Lénk ») se renseigne sur les raisons pour lesquelles le nombre de logements locatifs en propriété communale a baissé pour atteindre 1 096 au 1<sup>er</sup> janvier 2024, contre 1 461 à la fin de l'année 2022, sachant que cette baisse se limite presque exclusivement à la Ville de Luxembourg. Le représentant ministériel explique qu'il semble s'agir de logements que la Ville a construits sans faire appel à l'Aide à la pierre pour la réalisation de logements abordables ou aux contributions financières destinées aux communes dans le cadre du Pacte

---

<sup>4</sup> Le Fonds spécial pour le logement abordable est un outil de gestion budgétaire et comptable pluriannuelle à travers lequel le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire gère les Aides à la pierre pour la réalisation de logements abordables et les contributions financières aux communes dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Logement 2.0, de sorte qu'ils n'auraient pas dû figurer dans l'inventaire du Fonds. L'orateur précise encore que les déclarations de logements locatifs en propriété communale, transmises par le Ministère des Affaires intérieures, ne sont à ce stade pas vérifiables. L'introduction du registre national des logements abordables (RENLA), prévue au 31 décembre 2025<sup>5</sup>, permettra d'obtenir des informations précises sur le nombre de logements locatifs en propriété communale.

- M. David Wagner donne à considérer que le montant élevé de 8,4 millions d'euros versé par l'Etat pour l'acquisition d'une surface de 31 ares à Luxembourg-Bonnevoie pourrait contribuer à alimenter la pression à la hausse exercée sur les prix du foncier. M. le Directeur de la SNHBM explique qu'il s'agit de l'acquisition d'un terrain dans le cadre du projet « Itzigerknupp » à Bonnevoie, qui prévoit la construction de 786 logements abordables pour environ 2 000 habitants. Les montants versés ne dépassent pas le montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition d'un terrain par l'Etat.

#### **4. 8543 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2024)**

La Commission procède à l'examen du rapport sous rubrique. Elle constate que le rapport de l'Ombudsman mentionne plusieurs réclamations dirigées contre le Service des aides au logement, portant essentiellement sur des délais excessifs de traitement des dossiers relatifs aux subventions de loyer.

Afin d'obtenir de plus amples explications sur les points soulevés par l'Ombudsman dans son rapport sous rubrique, le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole au représentant ministériel qui explique que les points soulevés par ledit rapport ont fait l'objet d'une entrevue avec les services de l'Ombudsman qui a eu lieu en avril 2024. Dans la continuation de ses efforts en vue de réduire lesdits délais, le Service des aides au logement a entamé plusieurs chantiers, dont notamment l'établissement d'accès directs via la plateforme mySecu aux données du Fonds national de solidarité, de la Caisse de l'avenir des enfants, du Centre commun de la sécurité sociale et de la Caisse nationale de santé pour les informations relatives aux co-affiliations d'enfants majeurs de demandeurs d'aides au logement. Ces accès directs permettent de décharger les demandeurs de bon nombre de démarches administratives. Grâce à une collaboration avec le Centre des technologies de l'information de l'Etat (CTIE), le Service des aides au logement peut également avoir accès aux données du Registre national des personnes physiques (RNPP) qui le notifie en cas de changement d'adresse ou de situation de vie d'un bénéficiaire d'aides au logement. A noter qu'une démarche a été mise en place sur le portail myguichet.lu qui permet aux demandeurs ou bénéficiaires d'une aide de compléter leur dossier.

Afin d'améliorer les échanges avec les offices sociaux, un agent a été désigné au sein du service en tant qu'interlocuteur privilégié. Suite à des demandes des offices sociaux, le Service des aides au logement a par ailleurs procédé à une modification de ses procédures en matière de remboursement des subventions de loyer qui s'appliquent en cas de trop-perçu après une modification de la situation du bénéficiaire. Afin d'éviter que celui-ci ne se retrouve dans la précarité, les montants alloués continuent à être versés, en attendant le remboursement du trop-perçu.

L'orateur renvoie également au projet de loi 8532 portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement qui introduit un certain nombre de simplifications administratives, entraînant ainsi une réduction du nombre de recalculs rétroactifs dans des dossiers de subvention de loyer, ce qui devrait permettre d'accélérer le traitement des dossiers. A noter par ailleurs que le Service des aides au logement poursuit ses efforts de digitalisation des procédures.

---

<sup>5</sup> Article 92, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Prenant note de ces explications, le rapporteur du débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2024, M. Meris Sehovic, salue l'engagement et le dévouement des agents du Service des aides au logement et les pistes entamées pour améliorer la situation des demandeurs et bénéficiaires d'une subvention de loyer.

## **5. Divers**

Aucun point divers n'est abordé.

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Procès-verbal approuvé et certifié exact</b> |
|-------------------------------------------------|

### Annexes :

Présentations *PowerPoint* :

- Rapport annuel 2024 du Fonds du Logement
- Rapport annuel 2024 de la Société nationale des habitations à bon marché
- Rapport annuel 2024 du Fonds spécial pour le logement abordable



# Missions & Activités



# 1. Présentation

# Nos missions

- Etablissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (réorganisé par la loi modifiée du 24 avril 2017) sous la tutelle du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités.
- Objectif : 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 éligibles auprès du Service des aides au logement ;
- **Toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général** : fonction de syndic dans les ensembles locatifs ou vendus par ses soins, détention de participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions (et, sous l'approbation du ministre)
- Afin de garantir une **mixité de fonctions et une mixité sociale** : acquisition, création, rénovation, location ou vente de surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, et logements au marché libre.
- **Droit de préemption** conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat

# Accueillir, loger, accompagner

## **Mission(s) (interprétation)**

*« Chaque année, nous développons et aménageons des lieux de vie afin de permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder à un logement correspondant à leurs besoins, de vivre sous un toit durablement et convenablement, et de les aider à améliorer leur autonomie. »*

## **Vision**

*« Nous voulons être un partenaire dynamique et de confiance auprès du Gouvernement, des Administrations communales, et de toutes les parties prenantes et faire du Fonds du Logement une référence en matière de logements abordables avec un impact sociétal fort et une approche centrée sur l'humain. »*



# Nos valeurs



Collaboration



Respect



Engagement



Ethique



Qualité



# Gouvernance

## ❑ Conseil d'administration

- Treize membres nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois de suite.
- Définit la politique générale et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre ayant le Logement dans ses attributions et connaît tous les aspects de la gestion du Fonds
- Présidé par un représentant du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions : Madame Diane Dupont occupe cette fonction depuis 2017
- Un commissaire du Gouvernement, nommé par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, contrôle l'activité, la gestion technique, administrative et financière, et assiste avec voix consultative aux séances du Conseil d'administration : Madame Andrée Gindt occupe cette fonction depuis 2017

## ❑ Direction

- Directeur assisté de trois directeurs-adjoints, en charge d'exécuter les décisions du Conseil d'administration et d'assurer la gestion journalière de l'Établissement :
  - **Monsieur JACQUES VANDIVINIT** - Directeur en charge de la Direction générale
  - **Monsieur LAURENT KOENER** - Directeur-adjoint en charge de l'Administration et des Finances
  - **Monsieur DIRK KINTZINGER** - Directeur-adjoint en charge de l'Opérationnel
  - **Monsieur PATRICK MINAS** – Chargé de Direction en charge du services clients

## ❏ Commissions et comités

### ▪ Le Comité d'audit

- Trois membres nommés par le Conseil d'administration, dont le commissaire du Gouvernement et deux membres du Conseil d'administration
- Approbation du plan d'audit annuel, des rapports d'audit interne, et de l'examen des documents présentés par les auditeurs externes pour présentation et information périodique au Conseil d'administration

### ▪ La Commission consultative

- Au moins 3 membres
- Emet un avis consultatif sur la priorité des dossiers des candidats locataires ayant fait l'objet d'une enquête sociale préalable par les assistants sociaux et statue à titre consultatif sur certains types de relogement ou résiliations de contrats de location

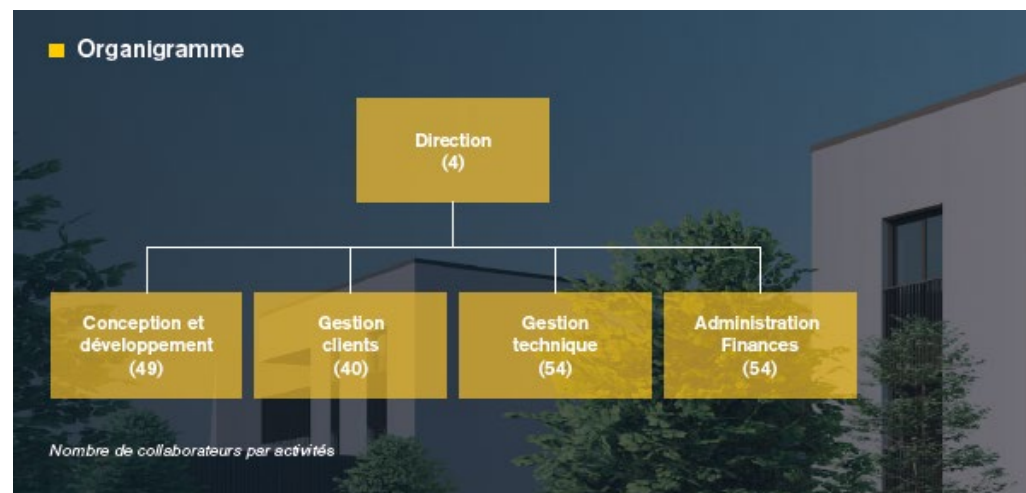
### ▪ La Commission d'acquisition

- Au moins 3 membres
- Présentation et analyse des dossiers de droit de préemption légal (article 3 de la loi du 22 octobre 2008), des dossiers de propositions en gré-à-gré ou d'affectations et attributions ministérielles, des dossiers relatifs à une vente ou un échange de parcelles, des démarches prospectives foncières, et de certains rachats de biens bâtis

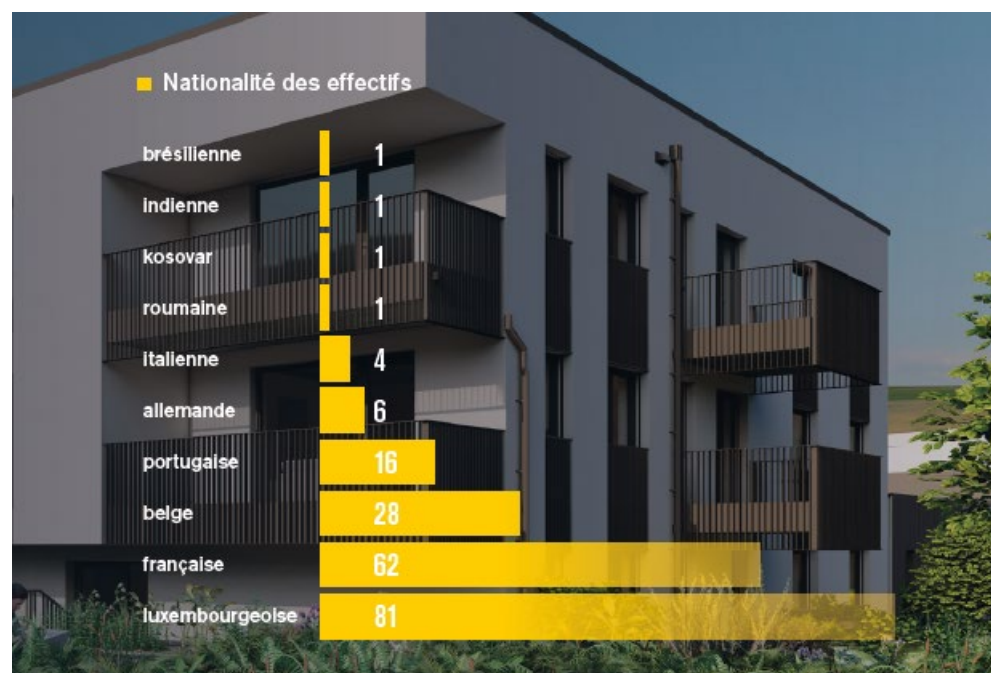
### ▪ Le Comité d'éthique

- Au moins 5 membres du personnel
- Organe indépendant garant du respect de la « Charte éthique et déontologie » via l'établissement de recommandations, la sensibilisation régulière des collaborateurs à développer de bonnes pratiques, la promotion d'une véritable culture éthique et déontologique, ou l'organisation d'actions diverses telle que la participation à des événements sportifs solidaires. Il est également référent en matière de signalement des actes de violence, de discrimination et/ou de harcèlement.

# Organisation



au 31/12/2024



# Evolutions

|                                                                     | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024                 |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|----------------------|
| EN UNITÉS DE LOGEMENT                                               |       |       |       |       |                      |
| Logements réalisés pour la location aux particuliers <sup>(1)</sup> | 2 003 | 2 064 | 2 157 | 2 238 | 2 334 <sup>(2)</sup> |
| Logements réalisés pour la vente aux particuliers <sup>(1)</sup>    | 1 686 | 1 723 | 1 732 | 1 736 | 1 745                |
| Logements réalisés pour l'État et les institutions <sup>(1)</sup>   | 479   | 479   | 479   | 479   | 479                  |
| Logements en cours de réalisation                                   | 365   | 303   | 459   | 461   | 638                  |
| Logements achevés (vente/location)                                  | 82    | 98    | 102   | 85    | 106                  |
| EN COLLABORATEURS                                                   |       |       |       |       |                      |
| Personnel                                                           | 143   | 155   | 168   | 183   | 201                  |

(1) Chiffres totaux depuis la création du Fonds du Logement  
(2) Un logement a été retiré du parc locatif en vue de la réalisation de 4 unités de logement

au 31/12/2024



## 2. Le Fonds vous accompagne

# Activités

- **Gestion, suivi et administration de quelque 4.558 logements mis sur le marché** et répartis sur l'ensemble du territoire, dont 479 unités réalisées pour l'État et les institutions, 1.745 unités réalisées pour la vente et 2.334 unités réalisées pour la location, soit le plus grand parc locatif du pays
- **Logements locatifs abordables** destinés en priorité aux ménages à revenus modestes, répondant à leurs besoins et à leur situation financière :
  - Loyers calculés selon la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
  - Suivi locatif comprenant un accompagnement social et financier des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille afin de les aider à vivre convenablement et durablement dans les logements mis à disposition par le Fonds
- **Logements destinés à la vente** permettent de favoriser l'accès à la propriété aux ménages qui ne pourraient se permettre l'acquisition d'un bien sur le marché privé, prioritairement par la promotion de logements abordables ou des logements à coût modéré réservés aux ménages éligibles pour l'acquisition dudit logement auprès du Service des aides au logement, conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- Nouvelles réalisations vendues par le Fonds du Logement bénéficient d'une assurance couvrant la garantie biennale et décennale.
- Terrains cédés dans le cadre d'un droit d'emphytéose d'une durée de 99 ans. Le Fonds se réserve un droit de rachat (droit de préemption conventionnel) en cas de revente du bien pendant toute la durée du droit d'emphytéose

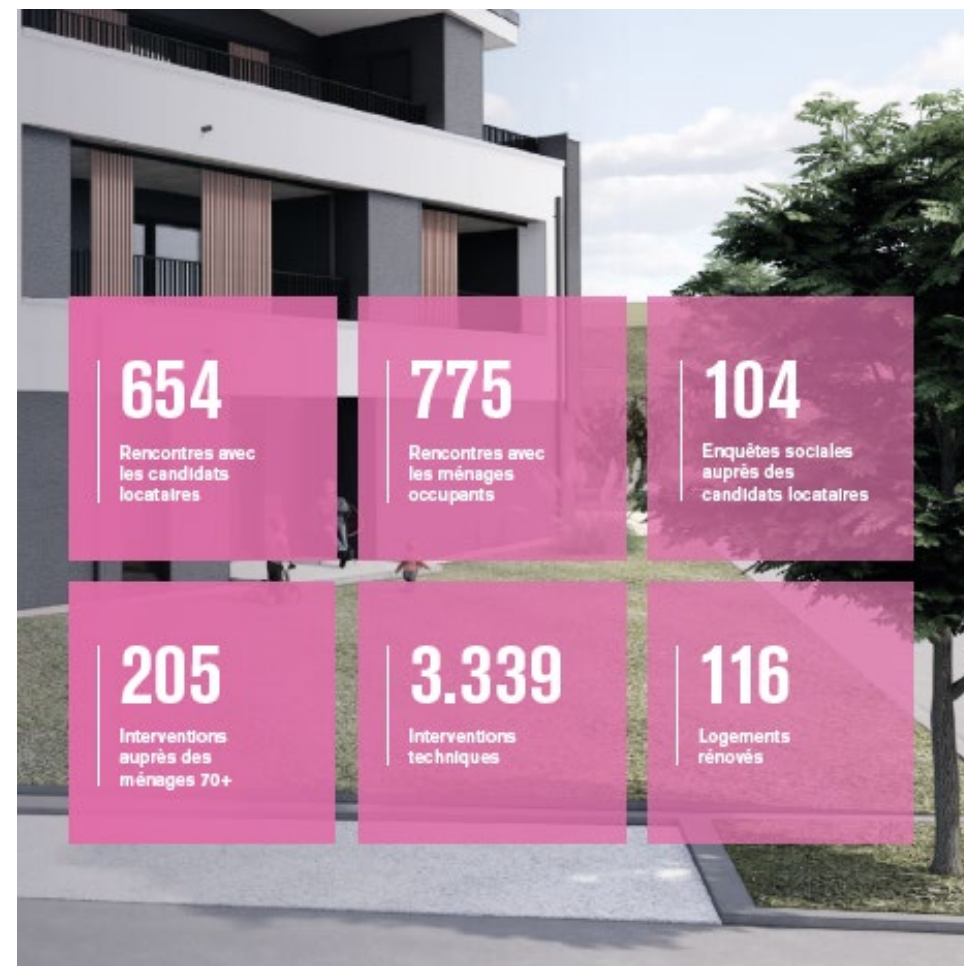
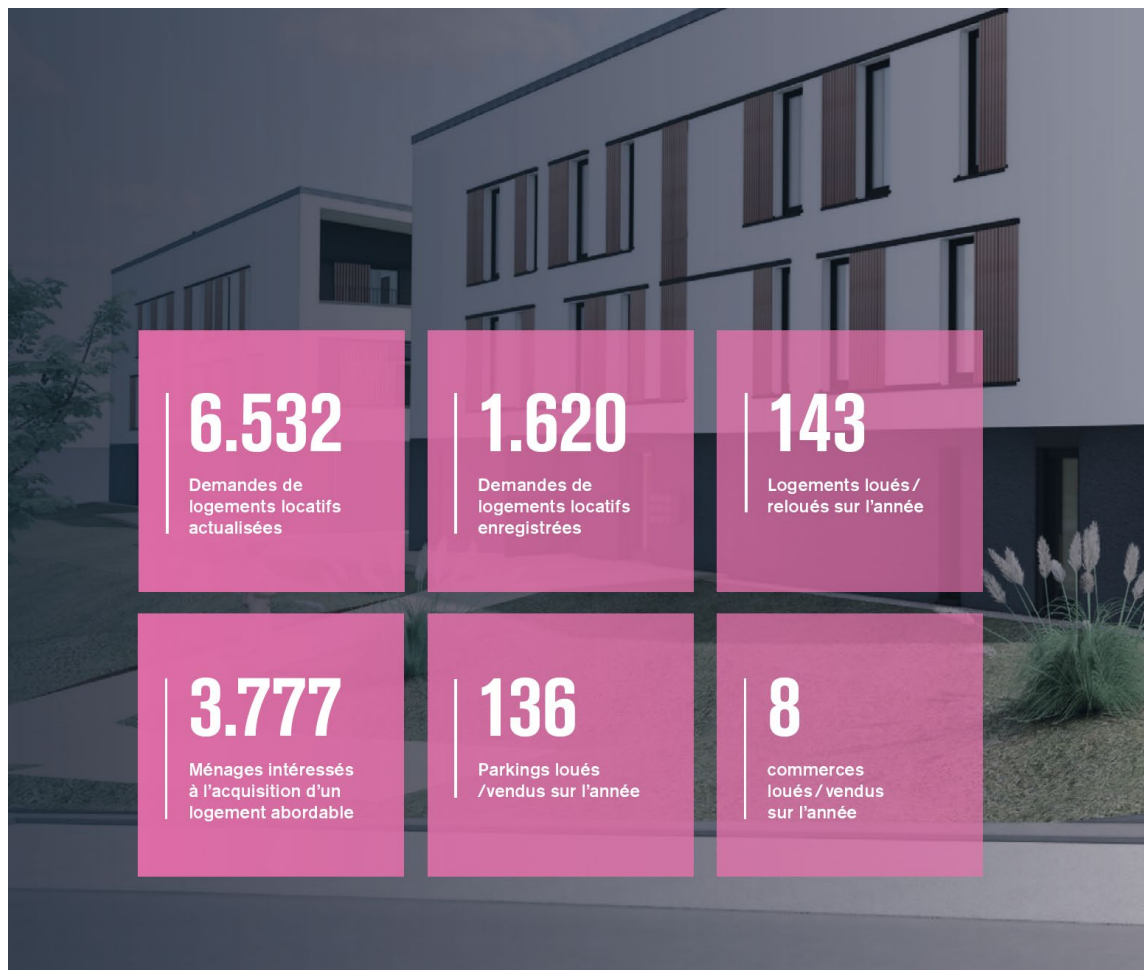
*« Afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds du Logement vend et loue également des logements au marché libre, des surfaces commerciales, sociales ou professionnelles, de même que des parkings »*



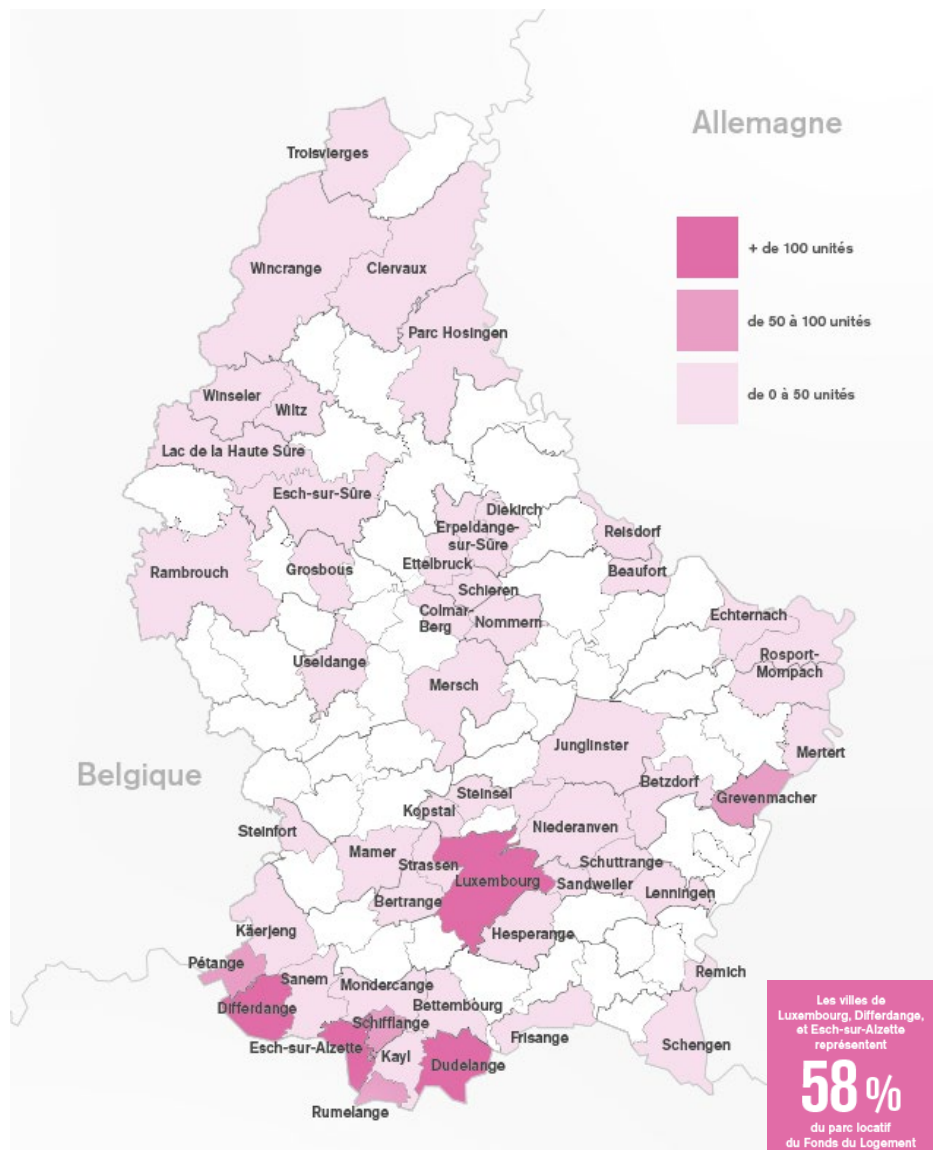
- Entretien et maintenance préventive et curative des installations et des équipements communs du parc locatif et mise en conformité aux exigences réglementaires de manière régulière, via :
  - Un inventaire des équipements et des installations techniques
  - Un planning préventif par une gestion de maintenance assistée par ordinateur
  - Une veille énergétique et des systèmes de comptage des calorimètres modernisés
  - Une remise en état systématique des logements devenus vacants
  - Une mise en œuvre de mesures de rénovation énergétique du patrimoine immobilier
  - Une optimisation des services logistiques (nettoyage des parties communes, stockage, tri et évacuation des déchets)
  - Une organisation avec des équipes régionales pour assurer la proximité géographique aux biens exploités
  - Des accès techniques aux immeubles, aux stocks de consommables et aux machines d'outillages
  - Un call center technique à la disposition des ménages occupants 24/24 et 7/7



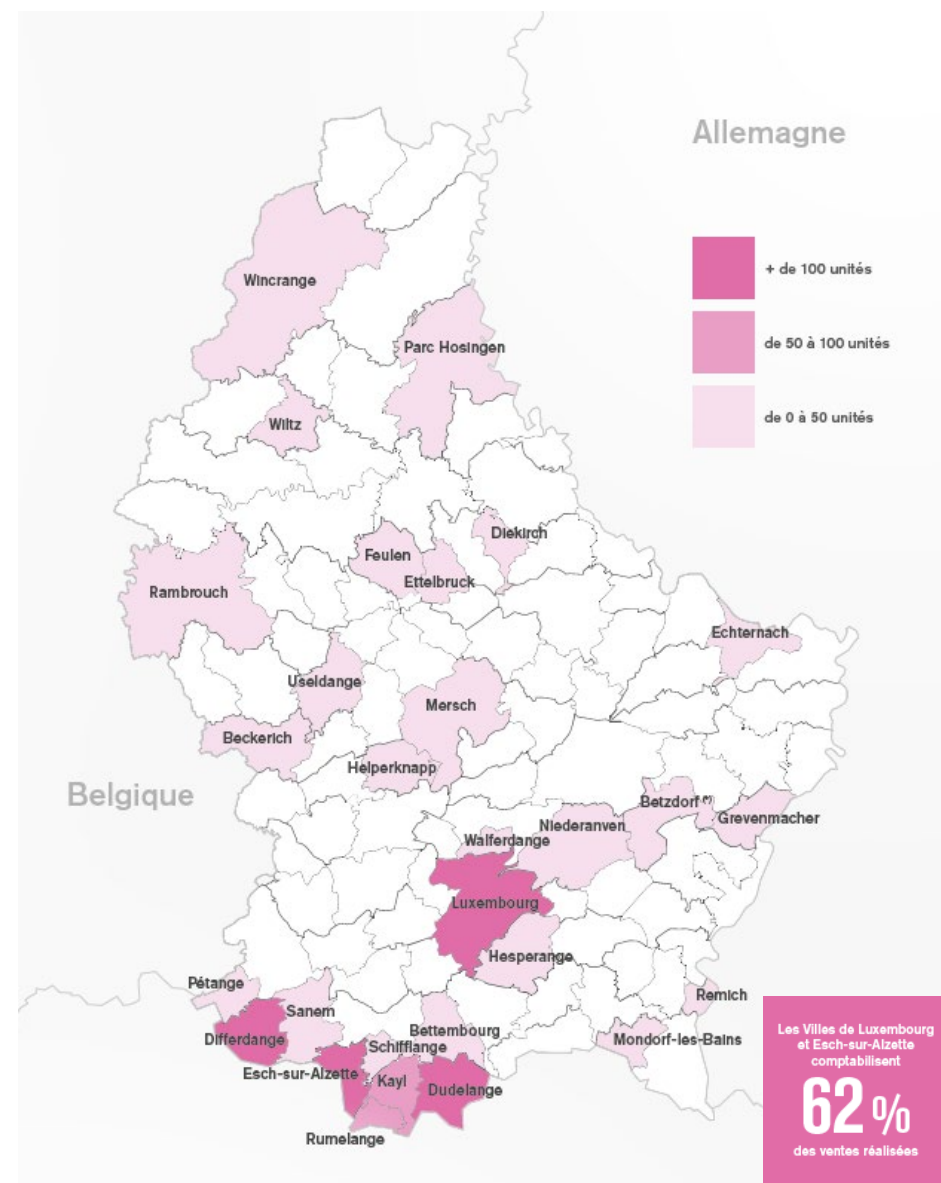
# Chiffres clefs



## Les logements locatifs



## Les logements vendus

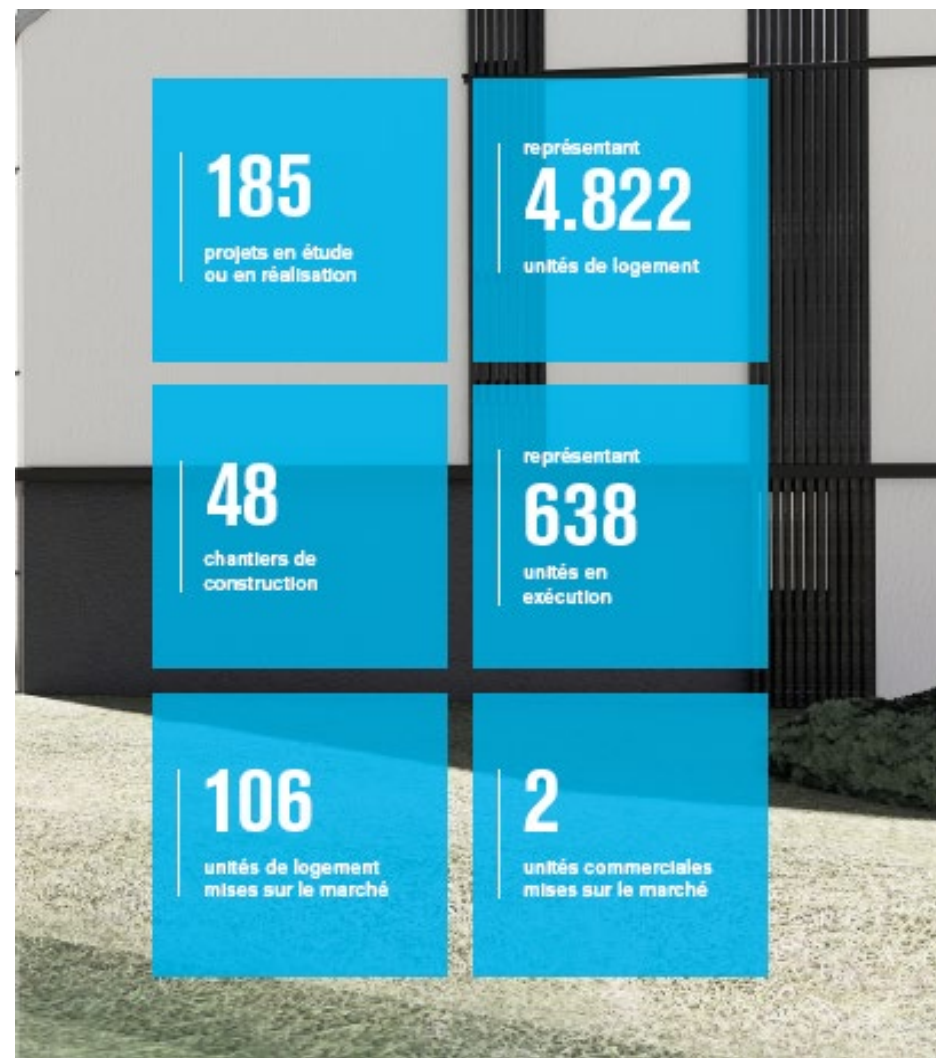


### 3. Le Fonds construit pour vous

# Activités

- **Planification et exécution des projets immobiliers de manière efficace et durable** afin de répondre aux besoins et à l'essor démographique.
- **Recherche constante de terrains appropriés** offrant le meilleur potentiel pour la construction de nouveaux logements (préemption légale relative à la loi modifiée du 22 octobre 2008, gré-à-gré, démarches foncières prospectives) sur l'ensemble du territoire
- **Commission d'acquisition** statue sur la pertinence des dossiers analysés et les propose au Conseil d'administration pour approbation
- **Patrimoine foncier régularisé et maîtrisé en permanence** afin de permettre un suivi des occupations, l'entretien des terrains libres, et la préparation adéquate des parcelles en attente d'un futur développement
- **Elaboration d'un programme, et si nécessaire, d'un plan d'aménagement particulier avec un budget prévisionnel pour chaque projet**, en tenant compte des besoins spécifiques et des exigences réglementaires du projet envisagé, **en collaboration avec des urbanistes et des architectes externes**
- **Plans architecturaux et techniques développés avec soin par les bureaux partenaires**, mettant l'accent sur la qualité de la construction et l'efficacité énergétique et approuvés, avec le budget prévisionnel, par le Conseil d'administration du Fonds du Logement
- **Obtention des autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes luxembourgeoises avec rigueur et transparence**, préalablement à la passation de marchés publics pour chaque corps de métier intervenant sur le projet afin de garantir la compétitivité, la qualité des services, et les réglementations en vigueur
- **Travaux d'infrastructures préliminaires** indispensables au développement de nouveaux ensembles ou de quartiers : mise en place de voiries, de réseaux de chauffage ou encore d'évacuation des eaux, soigneusement étudiés et optimisés en collaboration avec les bureaux partenaires ou les administrations communales.
- **Reconversion de sites industriels requiert des phases de pré-aménagement** : démolition et/ou assainissement des bâtiments existants et des sols
- **Supervision de la mise en œuvre des travaux et veille à ce que chaque projet soit mené à bien dans le respect des délais, des budgets, des normes de qualité et de durabilité établis**

# Chiffres clefs



# Quelques réalisations en 2024



## MAISONS UNIFAMILIALES ARSDORF

Ensemble de 5 maisons unifamiliales comprenant 4 à 5 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 137 à 159 m<sup>2</sup>. Chaque maison bénéficie d'un jardin privatif avec terrasse et de 2 emplacements de parking extérieurs. Les maisons destinées à la location abordable sont également équipées de cuisines

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Conception :                  | Klein & Muller                |
| Génie statique :              | Simon Christiansen            |
| Génie technique :             | Building Solutions Consulting |
| Contrôle technique :          | OGC                           |
| Coordination sécurité-santé : | D3 Coordination               |

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Destination : | Location abordable (3 unités)<br>Vente abordable (2 unités) |
|---------------|-------------------------------------------------------------|

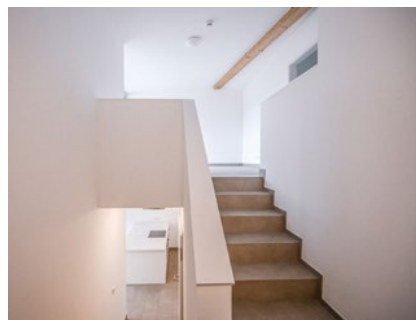


## MAISONS UNIFAMILIALES HOSINGEN

Ensemble de 4 maisons unifamiliales comprenant chacune 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 137 m<sup>2</sup>. Chaque maison bénéficie d'une terrasse et d'un jardin privatif. Deux résidences supplémentaires, destinées à la location, seront mises sur le marché en 2025.

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Conception :                  | UMA Architectes |
| Génie statique :              | ICB             |
| Génie technique :             | Buildtec        |
| Contrôle technique :          | OGC             |
| Coordination sécurité-santé : | HBH             |
| Conseil en énergie :          | Misko Energy    |

Destination : Vente abordable



## MAISON BI-FAMILIALE ECHTERNACH

Maison bi-familiale comprenant un appartement d'une chambre-à-coucher pour une surface habitable de 52 m<sup>2</sup>, et un duplex de trois chambres-à-coucher pour une surface habitable de 100 m<sup>2</sup>. Chaque appartement bénéficie d'une cuisine équipée, d'une terrasse ou d'un balcon à l'arrière de la maison..

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Conception :                  | COCA                 |
| Génie statique :              | Simon & Christiansen |
| Génie technique :             | BSC                  |
| Contrôle technique :          | Socotec              |
| Coordination sécurité-santé : | HBH                  |
| Conseil en énergie :          | Cocert               |

Destination : Location abordable



## ENSEMBLES RÉSIDENTIELS ET COMMERCIAUX NIEDERKORN

Ensemble de trois résidences abritant 42 appartements de 1 à 4 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 61 à 107 m<sup>2</sup>, et 2 espaces commerciaux. Chaque appartement bénéficie d'une cuisine équipée, d'un balcon et d'une cave. Les sous-sols sont réservés aux buanderies et parkings communs.

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Conception :                  | Jim Clemes Architectes |
| Génie statique :              | auCARRE                |
| Génie technique :             | BETIC                  |
| Contrôle technique :          | OGC                    |
| Coordination sécurité-santé : | Safetyplan             |
| Conseil en énergie :          | 1nergie                |

|               |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| Destination : | Location abordable (logements)<br>Location au marché libre (commerces) |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|





## MAISON UNIFAMILIALE USELDANGE

Ancien bureau de POST rénové et transformé en maison unifamiliale de 6 chambres-à-coucher pouvant répondre aux besoins d'une famille nombreuse. La maison bénéficie d'une cuisine équipée et d'un grand jardin avec terrasse.

Conception : Klein & Muller  
Coordination sécurité-santé : GERI Management

Destination : Location abordable



# Acquisitions bâties



## ETTELBRUCK, PETANGE ET RODANGE

Les 1ères acquisitions de logements en vente en l'état futur d'achèvement et clefs en main, organisées et suivies par le service Urbanisme et Foncier, ont été livrées.

Ainsi, quelque 30 logements sis à Ettelbruck, Pétange et Rodange, soit 28 appartements et 2 maisons, ont été mis sur le marché et intégrés au parc existant du Fonds du Logement au cours de l'année.

Cette démarche s'inscrit dans la dynamique conjointe du Fonds et du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire visant à soutenir un secteur en difficulté conjoncturelle : cette collaboration « gagnant-gagnant » entre les secteurs public et privé, permet d'offrir une solution complémentaire afin de répondre à la demande croissante en logements abordables;

En 2024, cinq nouvelles acquisitions sises à Ell, Luxembourg, Rambrouch, Rodange et Steinsel, ont été réalisées, représentant un total de 36 logements supplémentaires.

# Quelques réalisations en cours



# Les projets d'envergure

## ☐ An der Schmëtt



|              |                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------|
| LOCALISATION | Biwer                                                       |
| SURFACE      | 5,5 ha                                                      |
| LOGEMENTS    | 164 unités                                                  |
| HABITANTS    | 700                                                         |
| DESTINATION  | Location abordable<br>Vente abordable / Vente à coût modéré |

Situé sur le site de l'ancienne cité Syrdall, le futur quartier « An der Schmëtt » prévoit la construction de 164 logements abordables dans un environnement naturel où il fait bon vivre. L'implantation des habitats a été pensée afin de favoriser les lieux de rencontres et d'échanges, la circulation sera limitée à la desserte des habitations et la Syre, renaturée, sera aménagée d'une passerelle destinée à la mobilité douce reliant le nord et le sud du quartier. Les travaux de construction de la phase I, comprenant 96 logements, dont 73 unités réalisées afin de répondre aux critères de certification LENOZ, ont démarré en 2024. Les travaux de construction de la Phase II débuteront en 2025.



## ❏ NeiSchmelz



|              |                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------|
| LOCALISATION | Dudelange                                                   |
| SURFACE      | 32,5 ha                                                     |
| PAP(S)       | 4                                                           |
| LOGEMENTS    | 1.575                                                       |
| HABITANTS    | 3.600                                                       |
| DESTINATION  | Location abordable<br>Vente abordable / Vente à coût modéré |

Situé entre les quartiers « Schmelz » et « Italie » à Dudelange, le futur quartier « NeiSchmelz » prévoit réalisation de 1.575 logements, des commerces, des espaces culturels et des lieux de rencontres. Il permettra aux habitants « d’habiter, travailler et vivre » dans un lieu porté par l’écologie, l’économie et la mixité sociale, parfaitement intégré au paysage urbain existant de la Ville.

**Les travaux préparatoires de la réhabilitation du Laminoir et ses abords ainsi que le processus de recrutement des équipes de maîtrise d’oeuvre pour la réhabilitation et la transformation du Hall Wagonnage et de la Maison Rouge ont démarré en 2024.**

## ❑ Wältgebond



|              |                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------|
| LOCALISATION | Mamer                                                       |
| SURFACE      | 5 ha                                                        |
| LOGEMENTS    | 162                                                         |
| HABITANTS    | 580                                                         |
| DESTINATION  | Location abordable<br>Vente abordable / Vente à coût modéré |

Situé à quelques kilomètres à l'ouest de la capitale, le futur quartier « Wältgebond » prévoit la construction de 224 logements, dont 162 unités abordables réalisées par le Fonds du Logement. Conçu selon les principes de développement durable, ce nouveau lieu de vie sera un véritable écrin de verdure favorisant la mixité sociale et générationnelle, les espaces de rencontres, la mobilité douce, et le vivre-ensemble.



*117 unités de logement en cours de construction*

## ❑ Wunne mat der Wootz



|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| LOCALISATION | Wiltz                                 |
| SURFACE      | 34 ha                                 |
| PAP(S)       | 8                                     |
| LOGEMENTS    | 1.085                                 |
| HABITANTS    | 2.500                                 |
| DESTINATION  | Location abordable<br>Vente abordable |

Pensé en 2009, en collaboration avec la Ville de Wiltz, le futur quartier « Wunne mat der Wootz » comprendra à terme, avec le quartier « Haargarten », 1.085 logements abordables et durables, un campus scolaire, des commerces, des lieux de rencontres, des services de proximité, etc. Développé selon les principes de l'économie circulaire, porté sur une économie solidaire et partagée, un urbanisme et une architecture durables, la mobilité douce et la neutralité énergétique, ce futur quartier innovant sera un lieu verdoyant où il fera bon vivre.

Les travaux de réhabilitation du bâtiment IDEAL ont démarré en 2023. Les 1<sup>ers</sup> travaux de construction de logements ont également démarrés avec, en 2024, le début des travaux d'un bâtiment multifonctionnel – quartier Geetz (Q2) et, en 2025, le 1<sup>er</sup> coup de pelle de 5 ensembles résidentiels - quartier Nordhang (Q7).

# Projets en étude ou en planification



MANERTCHEN  
ECHTERNACH

|             |        |
|-------------|--------|
| SURFACE     | 5,5 ha |
| LOGEMENTS   | 214    |
| HABITANTS   | 577    |
| DÉBUT PRÉV. | n/a    |



VAL ST-ANDRÉ  
LUXEMBOURG

|             |         |
|-------------|---------|
| SURFACE     | 1,82 ha |
| LOGEMENTS   | 122     |
| HABITANTS   | 351     |
| DÉBUT PRÉV. | 2026    |



Merci de votre attention



## Bezuelbar an nohalteg Wunnen !

De beschte Kompromëss tëschent Qualitéit a Präis



# Évolution et défis de la SNHBM

- **Objectifs :**

- Poursuivre notre mission au niveau national :
  - ✓ Créer et gérer des logements abordables et durables
- Construire un maximum de nouveaux logements abordables
  - ✓ Construction, à moyen terme, de 400 logements par an
- Développer la location abordable
  - ✓ Conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

# Évolution et défis de la SNHBM

- **Défis relevés en 2024 :**

- Accélération significative de la mise en chantier de logements abordables
  - ✓ 301 logements en 2024
- Adaptation aux nouvelles réglementations administratives et législatives
- Hausse notable des ventes, surtout des biens existants
- Progression positive de l'activité « location abordable », avec une augmentation du nombre de logements dans notre parc locatif
  - ✓ Engagement d'un assistant social

# Pour relever ces défis

- Renforcement de nos équipes
  - ✓ Recrutement d'un assistant social conformément à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
  - ✓ Recrutement d'autres profils-clés du domaine de la construction, du développement et de l'administration (Gestion de patrimoine, coordination chantiers, ingénieurs, finances, etc.)
- Optimisation des collaborations par projet
- Développement des collaborations avec les communes à travers le pays
- Développement de sa présence sur les canaux de communication
  - ✓ Pour promouvoir les projets en vente, les conditions d'éligibilité, les conditions de vente ...
  - ✓ Pour promouvoir les offres d'emplois et véhiculer notre mission en tant que promoteur public



## Construction

**301**

logements entamés

(+31%)

**250**

logements achevés

(+56%)

**1.092**

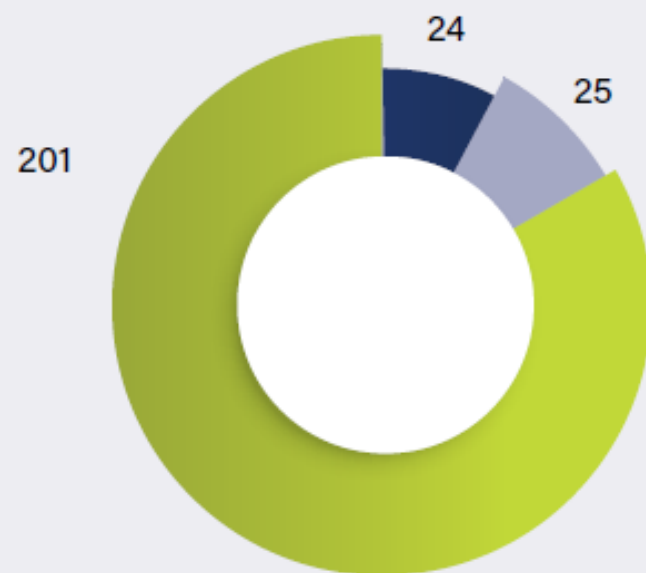
logements en cours de construction

(+15%)

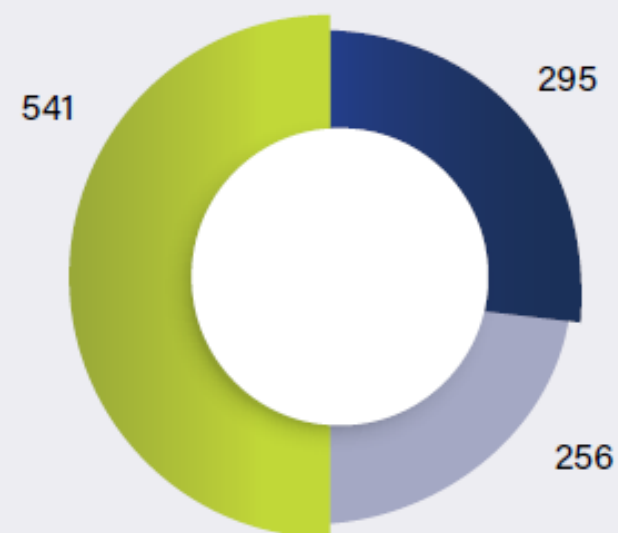
Aussi en construction : multiples surfaces hors logements

Ex. crèche, Maison pour Tous, salles polyvalentes, Biergerzenter, Maison des Jeunes, parkings centralisés, bureaux ...

Logements achevés en 2024

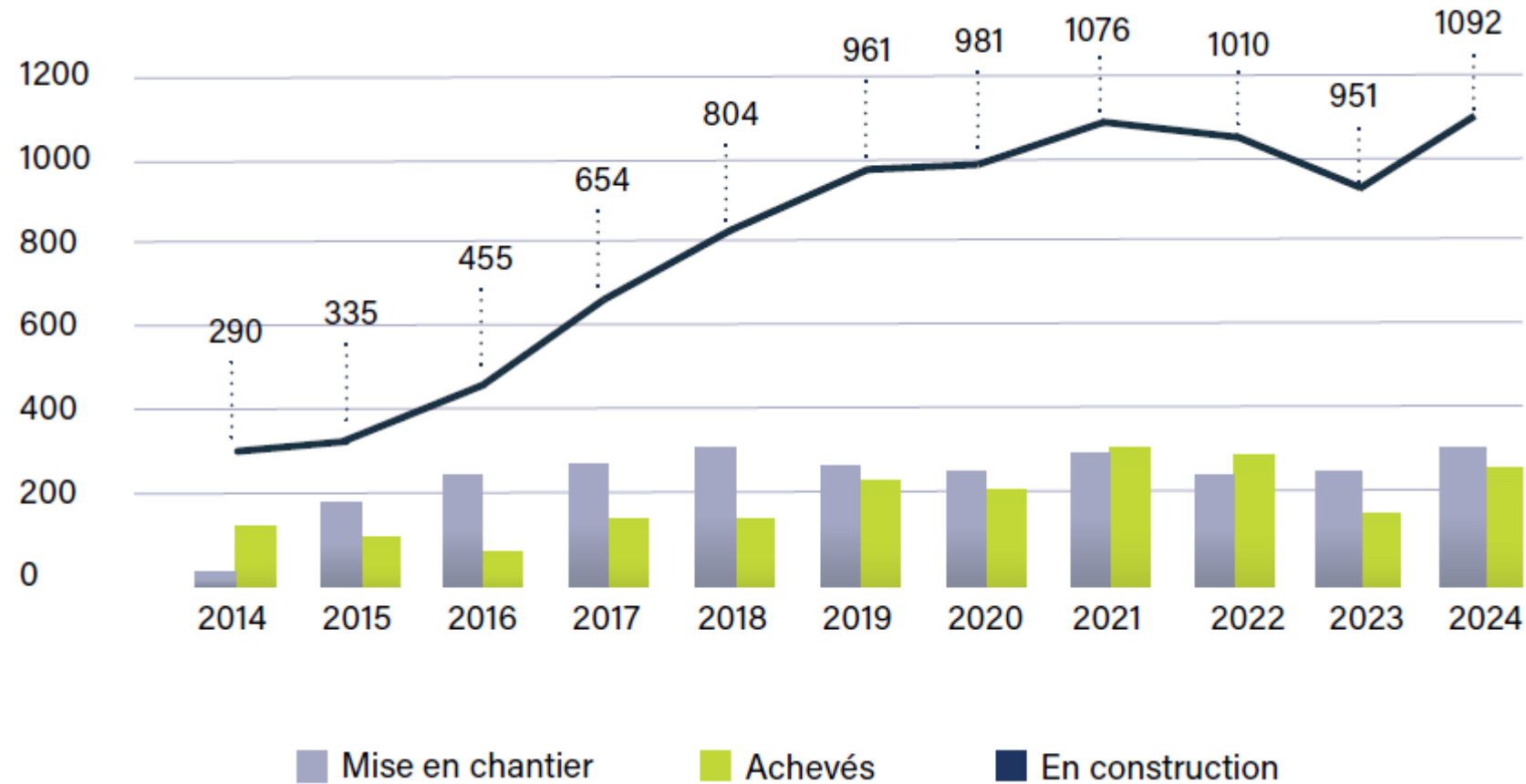


Logements en construction en 2024



- Logements destinés à la location abordable pour la SNHBM
- Logements destinés à la location abordable pour le compte d'une commune
- Logements destinés à la vente abordable

## Évolution de nos chantiers *logements SNHBM*



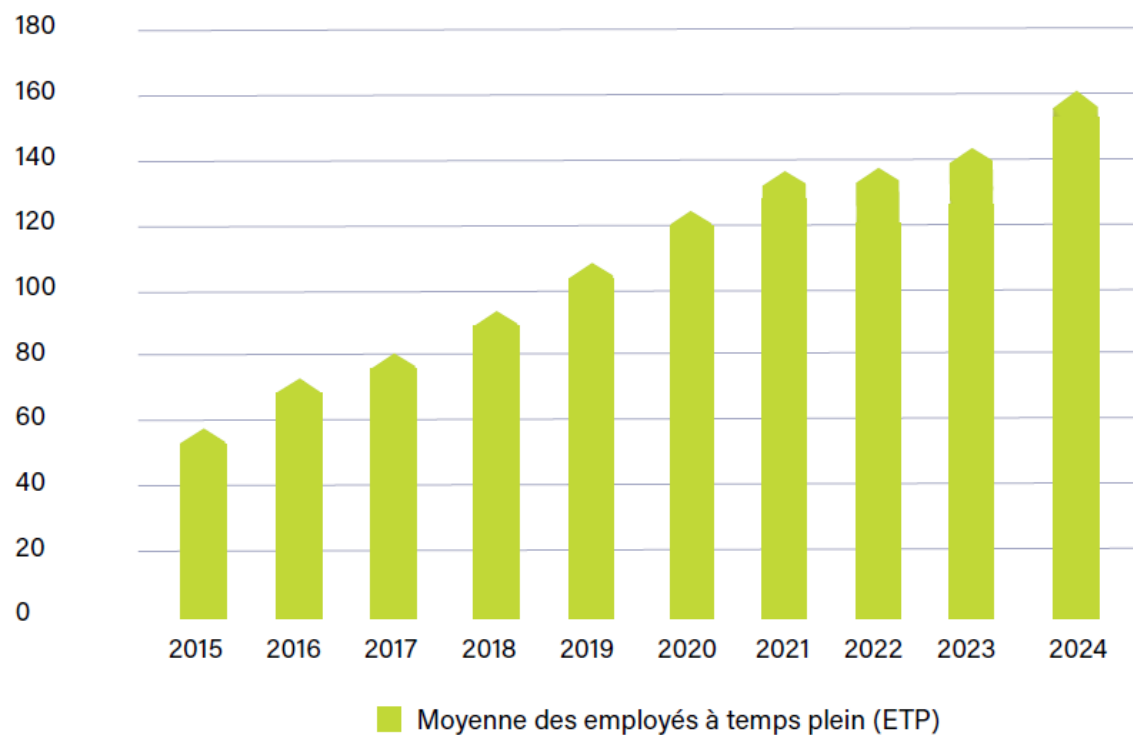


## Ressources humaines

# 172

collaborateurs au 31/12/2024

Évolution de nos effectifs



# Collaboration avec les communes

- Partenaire fiable pour les communes
- Projets avec une commune ou pour le compte d'une commune



EN VENTE à partir de 418.592 €  
Maisons unifamiliales à Esch-sur-Alzette © SNHBM / Banana Republic Office



EN VENTE à partir de 273.943 €  
Appartements à Esch-sur-Alzette © SNHBM / Banana Republic Office



LOCATION ABORDABLE  
Résidence à Luxembourg-Cents © SNHBM / Photographe Flavio Da Costa

# Vente de logements abordables

**23**

Nombre d'appartements vendus en VEFA<sup>2</sup>

**37**

Nombre de maisons unifamiliales vendues en VEFA

**127**

Nombre d'actes notariés signés<sup>3</sup>

**4.600**

Prix de vente subventionné moyen (€/m<sup>2</sup>)

**7.675**

Personnes intéressées pour une acquisition  
au 31/12/2024

**+975**

Nouvelles inscriptions en 2024

<sup>2</sup> Vente en l'état futur d'achèvement

<sup>3</sup> Inclut les actes signés relatifs aux ventes d'emplacements de parking, logements rachetés, logements vendus à un deuxième acquéreur suite aux rachats de ces mêmes logements (non VEFA)

# Actuellement en vente



## Appartements à Esch-sur-Alzette

Esch-sur-Alzette - de 49 m<sup>2</sup> à 119 m<sup>2</sup>

**De 273 943 € à 649 977 €**



## Maisons unifamiliales à Esch-sur-Alzette

Esch-sur-Alzette - de 100 m<sup>2</sup> à 138 m<sup>2</sup>

**De 418 592 € à 569 971 €**



## Appartements à Erpeldange-sur-Sûre

Erpeldange-sur-Sûre - de 76 m<sup>2</sup> à 127 m<sup>2</sup>

**De 427 873 € à 677 255 €**

# Actuellement en vente



## Appartements à Elmen

Olm - de 83 m<sup>2</sup> à 110 m<sup>2</sup>

**De 423 992 € à 582 795 €**



## Maisons unifamiliales à Elmen

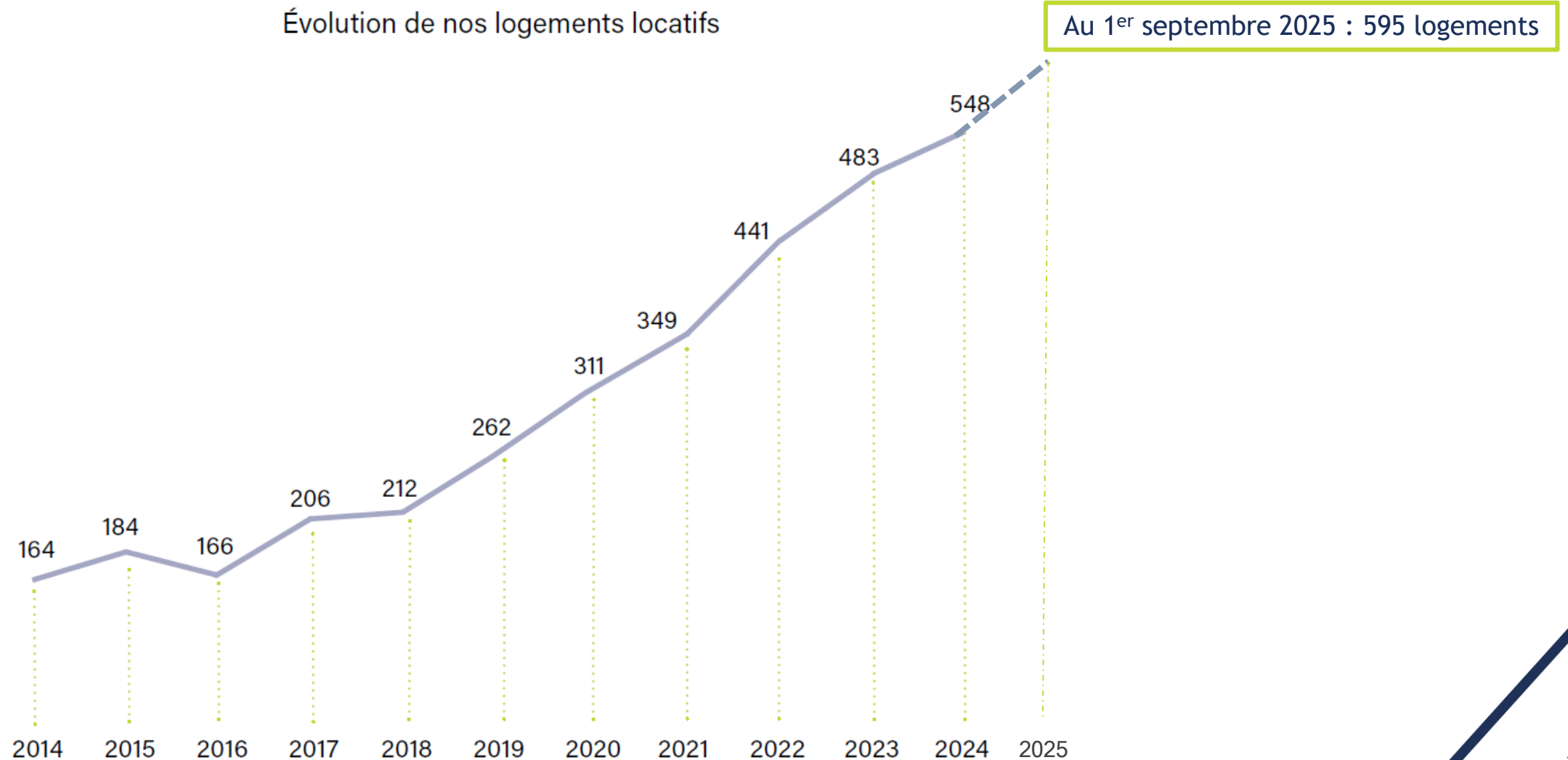
Olm - de 125 m<sup>2</sup> à 210 m<sup>2</sup>

**De 589 673 € à 902 799 €**

**Toute personne éligible à un logement abordable et/ou à coût modéré peut soumettre sa candidature !**

Plus d'infos sur <https://snhbm.lu/projets/vente/>

# Logements destinés à la location abordable



## Logements locatifs

**5,53€**

Loyer moyen par m<sup>2</sup> (surface utile d'habitation)<sup>4</sup>

**5.100**

Personnes inscrites pour une location au 31/12/2024

**+1.115**

Nouvelles inscriptions en 2024

<sup>4</sup> Suite à la nouvelle loi relative au logement abordable, entrée en vigueur en octobre 2023, la surface utilisée est la surface utile d'habitation (contre surface locative en 2022). Par conséquent, le loyer moyen inclut les loyers calculés selon l'ancienne loi et la nouvelle loi.

# Logements mis à disposition par l'État

- L'État achète actuellement des projets VEFA auprès de promoteurs privés
  - ✓ 226 logements acquis par l'État seront gérés par la SNHBM
  - ✓ destinés à la location abordable

## Activité de syndic

**63**

copropriétés

**1.672**

unités à gérer

**+72**

nouvelles unités

**2.276**

emplacements à gérer (parking)

**33**

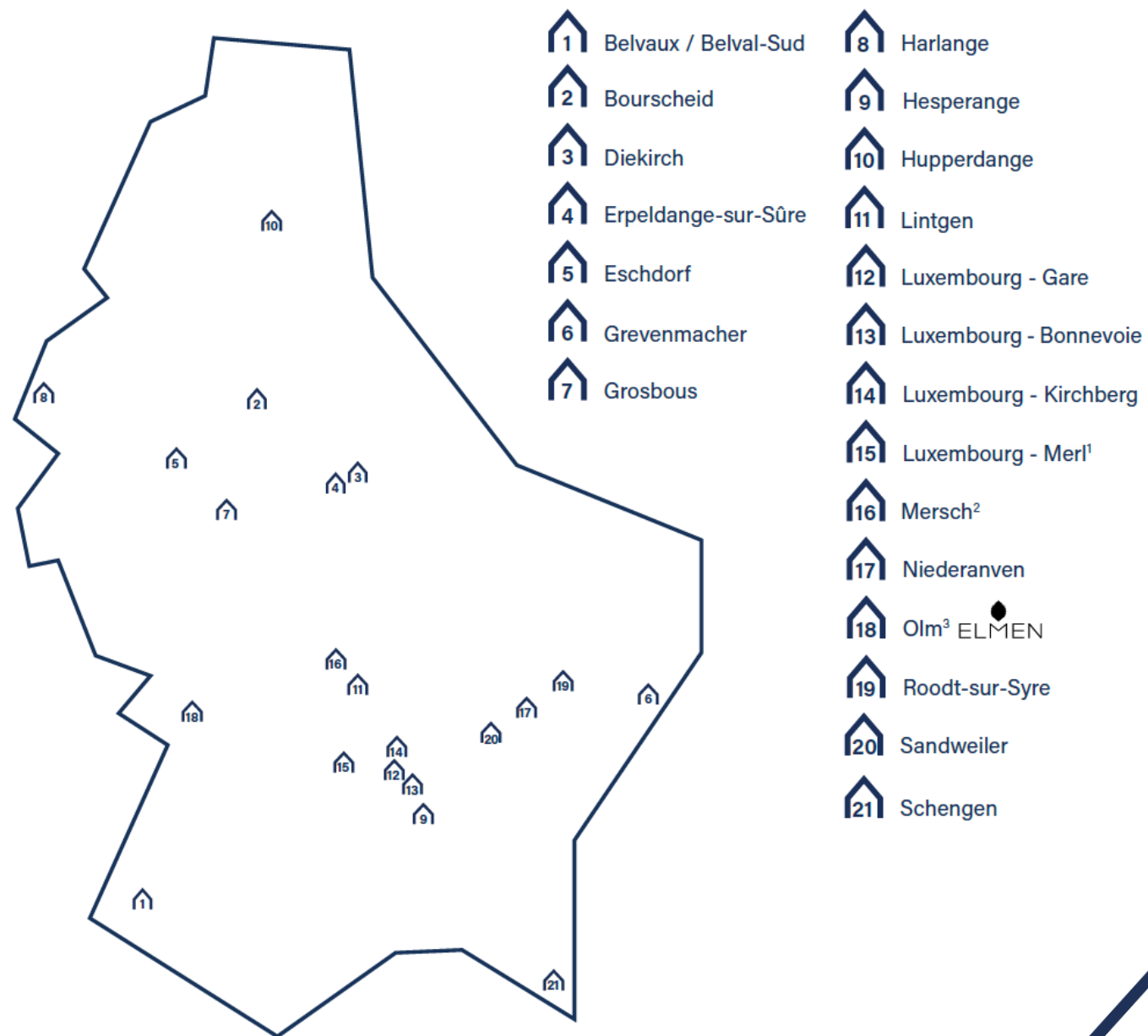
commerces à gérer

# Projets futurs

Réserve foncière

# 2.796

logements\*



<sup>1</sup> PAP Rue des Lignes / Boulevard Pierre Dupong et rue des Aubépines

<sup>2</sup> PAP Rives de l'Alzette / Hinter Grommesch

<sup>3</sup> PAP Elmen - 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> phase

\* notre un objectif de construire 400 unités par an, la réserve foncière actuelle de la Société sera épuisée fin 2031



## Kirchberg

PAP

John F. Kennedy

*Sud Zone A1*



+/- 230 logements

**A-B-C-D (SNHBM)**

- 9 maisonnettes (vente)
- 58 appartements (vente)
- 63 appartements (location)

**E : PAP en cours d'élaboration**

**F (SNHBM)**

- 2 maisonnettes (vente)
- 13 appartements (vente)

**G-I-H (FUAK marché libre)**

- 9 maisonnettes (vente)
- 69 appartements (vente)



12 commerces

1 appartement

*Inklusiv Wunnen*





Bonnevoie

PAP Itzigerknupp



PAP : 750 logements  
SNHBM : 600 unités



ELMEN

## Mon nouveau village



375 maisons unifamiliales

375 appartements

1 Maison pour Tous

1 superette

1 crèche

8 parkings centralisés

*dont 1 fonctionnel et  
3 en cours de construction*

1 école

*construite par la Commune de Kehlen*



- écologique
- innovant et durable
- énergétiquement efficace
- pionnier au Luxembourg
- référence dans la Grande-Région



# Mon nouveau village



## PAP Elmen 2 à venir

154 logements

- 51 maisons unifamiliales
- 103 appartements
  - 48 pour la vente
  - 55 pour la location





Diekirch

PAP

Cité militaire



**184 logements**

*11 appartements (V)*

*113 appartements (L)*

*60 appartements (Armée)*



Administrations

Commerces

Crèche



# Chiffres 2024

|                                      | 2024             | 2023             | variation |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------|
| Chiffre d'affaires                   | 144.815.520,19 € | 58.333.073,60 €  | +148,26 % |
| Résultat net                         | 47.647,25 €      | - 5.415.520,72 € | -         |
| Collaborateurs<br>(ETP)<br>(moyenne) | 160              | 154              | 3,90 %    |

**SNHBM**

Société Nationale  
des Habitations à Bon Marché S.A.

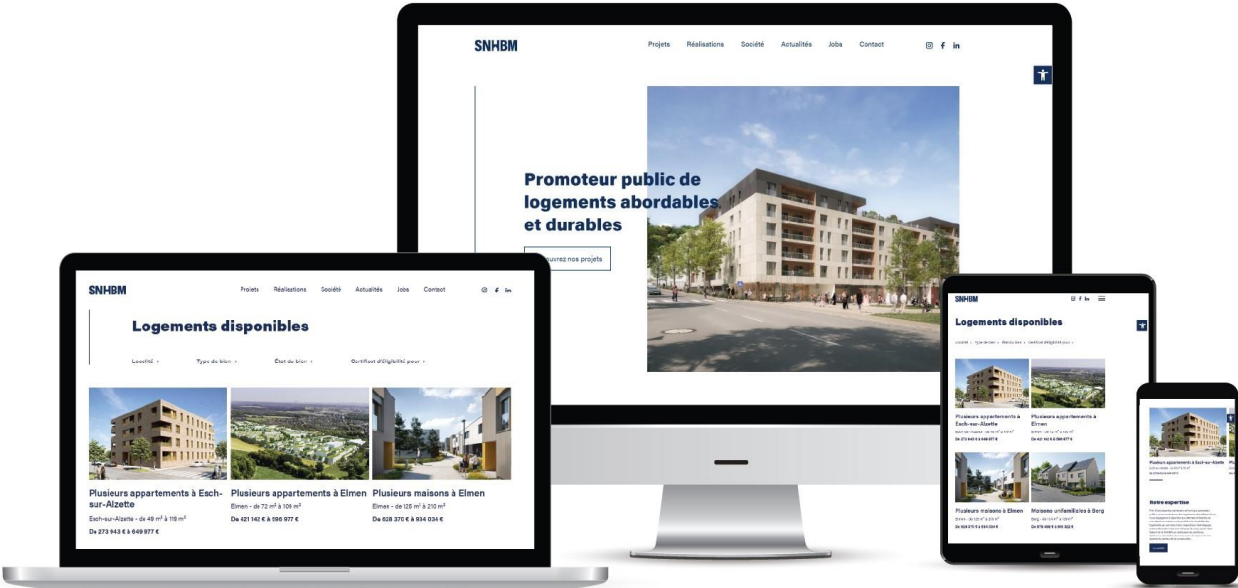
Tel.: +352 44 82 92 - 1

E-mail: [info@snhbm.lu](mailto:info@snhbm.lu)

 [snhbm.lu](https://snhbm.lu)



Plus d'infos sur  [snhbm.lu](https://snhbm.lu)





# Bezuelbar an nohalteg Wunnen !

De beschte Kompromëss tëschent Qualitéit a Präis





# Fonds spécial pour le logement abordable

Rapport annuel 2024

Présentation  
18 septembre 2025



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



1. Chiffres-clés
2. L'inventaire et rapport financier du  
Fonds spécial au 31 décembre 2024
3. Détail des acquisitions de projets en VEFA par l'État
4. Parc de logements abordables des promoteurs publics

# 1. Chiffres-clés

---



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





**4.226**

logements  
conventionnés  
au 31.12.24

**669  
Mio €**

Participations  
financières à verser  
au 31/12/2024



**504**

logements  
supplémentaires  
conventionnés  
en 2024



**282  
Mio €**

d'Aides à la pierre  
accordées en 2024

**154  
Mio €**

de participations  
financières versées  
en 2024



**37 %**

de logements  
destinés à la vente  
emphytéotique



**63 %**

de logements  
destinés à la location  
abordable



203

logements  
acquis par l'État  
en VEFA



43

Mio € Engagement  
de l'État pour acquérir  
des projets en VEFA



52

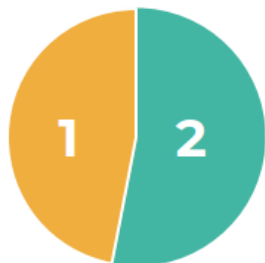
Mio € versés  
pour l'acquisition  
de logements en  
VEFA



## Dotation

Au 31 décembre 2024,  
un montant total de  
**29.432.750 €**

a été affecté en guise de dotation  
aux communes qui ont signé  
une convention de mise en oeuvre  
avant le 31/12/2024, dont:



1. un montant de **17.400.000 euros** a été affecté  
en guise de dotation pour logements abor-  
dables conventionnés à 34 communes

2. un montant de **12.032.750 euros** a été affecté  
en guise de dotation pour logements GLS et  
logements abordables à 91 communes

## Versement



**1.626.866 €**

Conseillers logement

**16.318.548 €**

Participations financières  
"Projets Pacte Logement"

versées par le Ministère  
en 2024

## 2 . L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2024

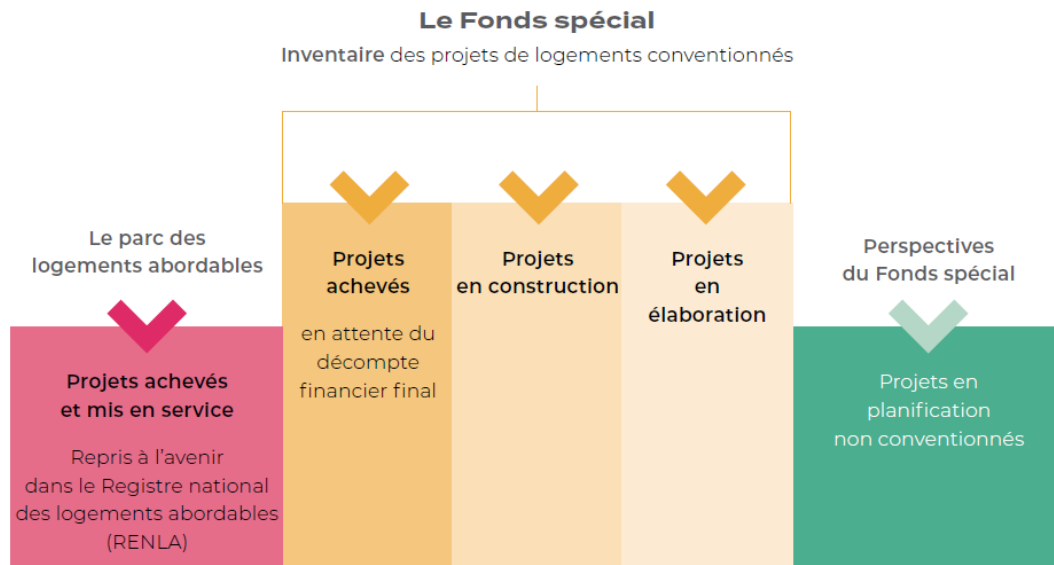


LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





- Le Fonds spécial rassemble les projets actuellement en cours et pour lesquels une convention a été établie

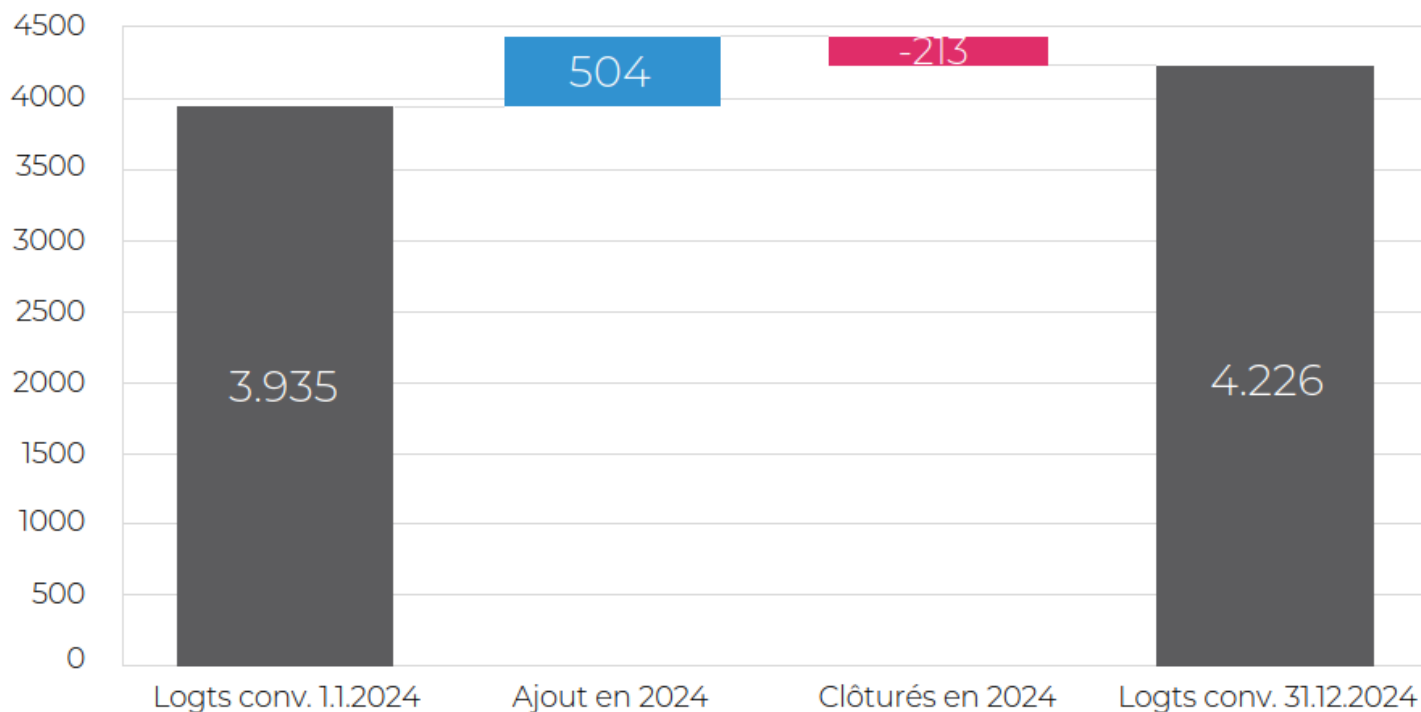


- Ne sont pas compris dans le Fonds spécial :
  - **Les projets déjà clôturés** pour lesquels l'intégralité de la subvention a été versée
  - **Les projets futurs** en cours de planification et non conventionnés à ce jour



en nombre de logements

## Évolution des logements conventionnés en 2024



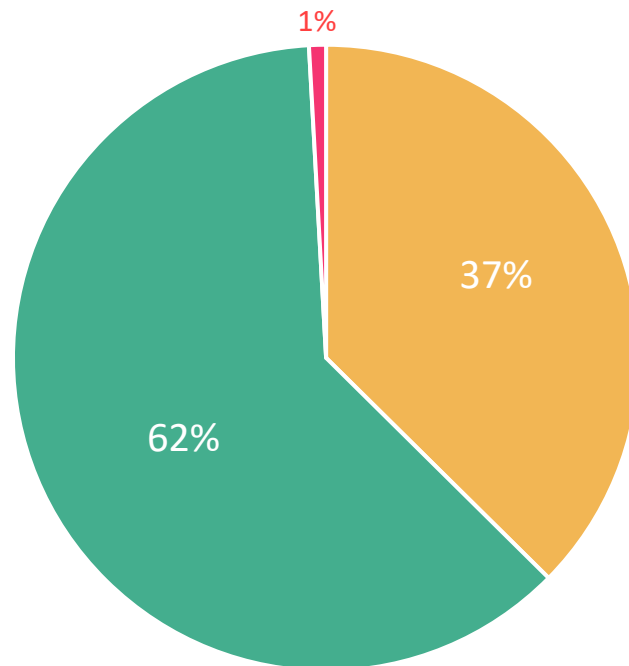
1 Le rapport du Fonds spécial de 2023 indiquait 3.786 logements au 31.12.23.  
Ce montant a été révisé à 3.935 logements en raison de retraitements comptables



## Logements subventionnés par affectation (en %)

➤ 292 projets, totalisant 4.226 logements :

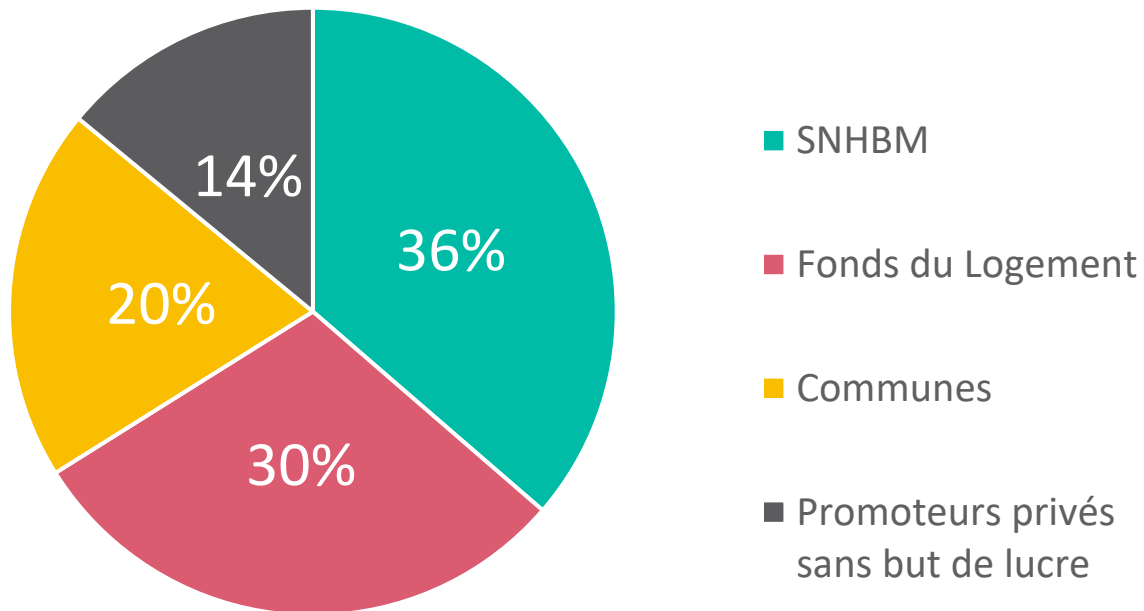
- 2.608 logements sont destinés à la location abordable
- 1.581 logements destinés à la vente
- 37 logements destinés aux jeunes et aux DPI



■ Vente ■ Location ■ Autres



- Les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement réalisent 2/3 des logements, également en venant en appui aux communes qui sont ainsi accompagnées par les spécialistes du logement abordable forts de plus de 140 années d'expérience.





| Volet des dépenses              | 2023         | 2024         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Aides à la pierre               | 175,8        | 153,6        |
| Acquisitions de projets en VEFA | 7,6          | 52,5         |
| Pacte Logement 2.0              | 0,8          | 17,9         |
| <b>Total</b>                    | <b>184,3</b> | <b>224,0</b> |

### 3. Détail des acquisitions de projets en VEFA



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Copyright : FDL



## Détail des projets VEFA engagés par l'État (31/12/2024)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

| Projet                                         | Commune          | Nombre de logements | Volume financier (m€) |
|------------------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| Ell - Bei der Lehmkaul                         | Ell              | 15                  | 9                     |
| Esch-sur-Alzette - Pulse / Square One          | Esch-sur-Alzette | 56                  | 30                    |
| Weimerskirch - Bvd. Konrad Adenauer            | Luxembourg       | 28                  | 24                    |
| Merttert - Cité Herrenberg                     | Merttert         | 20                  | 12                    |
| Niederkorn - Mathendahl                        | Differdange      | 61                  | 34                    |
| Oberkorn - Southgate                           | Differdange      | 23                  | 14                    |
| <b>Sous-total (inventaire fonds spécial)</b>   |                  | <b>203</b>          | <b>123</b>            |
| Pétange - Boon                                 | Pétange          | 25                  | 15                    |
| <b>Total VEFA (y compris projets liquidés)</b> |                  | <b>228</b>          | <b>138</b>            |

# Détail des projets VEFA engagés par l'État en 2025



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

| Projet                               | Commune | Nombre de logements | Volume financier (m€) |
|--------------------------------------|---------|---------------------|-----------------------|
| Mamer – Op der Vieschter Mies        | Mamer   | 20                  | 13                    |
| ***                                  | ***     | 80                  | 49                    |
| ***                                  | ***     | 30                  | 21                    |
| ***                                  | ***     | 30                  | 20                    |
| ***                                  | ***     | 87                  | 58                    |
| <b>Total projets engagés en 2025</b> |         | <b>247</b>          | <b>161</b>            |
| <b>Total cumulé au 15/09/2025</b>    |         | <b>475</b>          | <b>299</b>            |

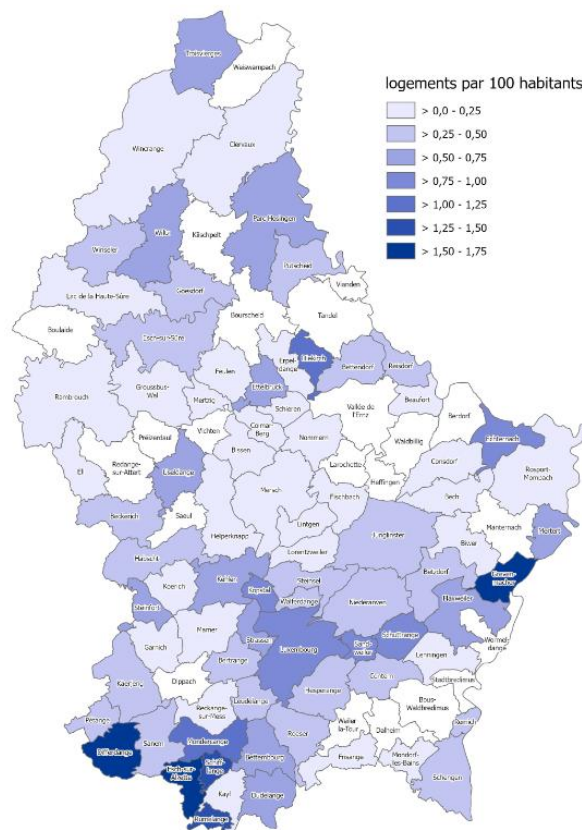
\*\*\* Localité et description du projet non mentionnées car le contrat de réservation lie les parties à garder ces informations confidentielles jusqu'à signature de l'acte

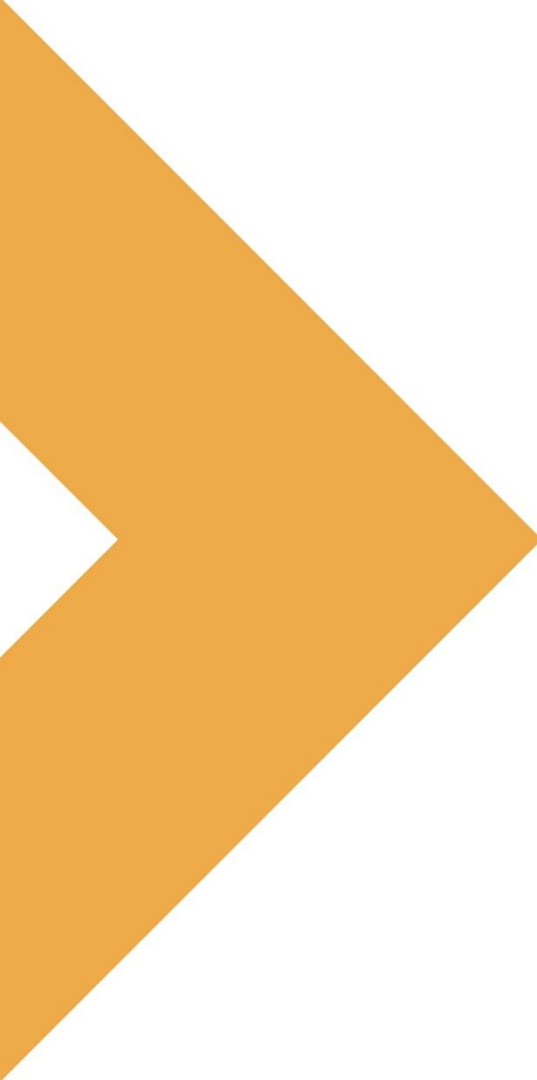
## 4. Parc de logements abordables des promoteurs publics



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements abordables des promoteurs publics par 100 habitants





**Merci pour votre attention**



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