



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2017-2018

FC/JW

P.V. LOG 09

## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 02 janvier 2018

#### Ordre du jour :

1. Débat de consultation sur la problématique du Logement  
Entrevue avec des représentants de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et des représentants du Fonds du Logement
2. Divers

\*

Présents: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Gilles Baum remplaçant M. Lex Delles, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Frank Arndt, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Gast Gibéryen remplaçant M. Roy Reding, M. Henri Kox, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement  
Mme Annick Rock, présidente du conseil d'administration de la SNHBM  
Mme Diane Dupont, présidente du conseil d'administration du Fonds du Logement  
M. Guy Entringer, directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Lex Delles, M. Roy Reding

\*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

\*

1. **Débat de consultation sur la problématique du Logement**  
**Entrevue avec des représentant(s) de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et des représentant(s) du Fonds du Logement**

Etant donné que de nombreuses questions de la Commission du Logement s'adressent aux deux promoteurs publics, les membres de la commission décident d'entendre les représentants du Fonds du Logement et de la SNHBM conjointement.

## Introduction

En guise d'**introduction**, M. le Ministre présente les derniers chiffres concernant 2017.

Aussi bien le Fonds du Logement (FdL) que la SNHBM ont connu une très bonne année.

En 2017, **le Fonds** a réalisé 133 unités (contre 19 en 2016). Il s'agit du meilleur résultat depuis 2009.

292 unités ont été entamées en 2016.

Il est prévu de réaliser environ 350 logements jusqu'en 2020.

Le parc locatif du Fonds comprend actuellement 1890 unités.

2016 et 2017 ont constitué les années de la restructuration du Fonds du Logement. La nouvelle présidente du conseil d'administration vient d'être nommée en la personne de Mme Diane Dupont, alors que le Fonds est encore à la recherche d'un nouveau directeur.

M. le Ministre rappelle que **la SNHBM** est une société anonyme. Le capital social est détenu par l'Etat (51,07%), le Fonds de Compensation (22,58%), la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat (11%), la Ville de Luxembourg (7,15%), la Ville d'Esch-sur-Alzette (4,28%), la Ville de Differdange (2,50%) et la Ville de Dudelange (1,42%). M. le Ministère explique que l'Etat détient plus de la moitié du capital social.

A travers son aspect juridique, la SNHBM est considérée comme promoteur public au sens de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En 2017, la SNHBM a réalisé 272 nouvelles unités d'habitation.

Son projet phare le plus important s'appelle «Elmen» près de Kehlen.

Le premier PAP y prévoit la construction de 380 unités d'habitation. Les travaux préparatifs concernant les grandes infrastructures sont en préparation.

\* \* \*

## Présentation du Fonds du Logement

Sur base de la **présentation jointe en annexe du présent procès-verbal**, Mme la Présidente du Fonds du Logement présente les éléments essentiels concernant le Fonds du Logement.

Elle informe qu'elle a mis en place une série de comités de réflexion avec des représentants du conseil d'administration du Fonds du Logement permettant de mieux mener les discussions ayant trait au développement du Fonds du Logement.

La nouvelle présidente s'est également entretenue avec la délégation du personnel.

### Les **missions principales** du Fonds du Logement

- la mise en location de logements sociaux à des personnes physiques visées aux articles 27 et 29 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à des personnes morales, ne poursuivant pas de but de lucre, dont l'objet social comprend la mise à disposition de logements à des catégories défavorisées de la population;

- la cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, à des personnes remplissant les conditions pour bénéficier des aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Au cours des cinq dernières années, le **personnel** du Fonds du Logement est passé de 54 à 86 postes. Plusieurs postes restent encore à pourvoir.

Le Fonds envisage d'investir davantage dans le locatif, mais regrette que les communes soient souvent réticentes pour s'engager dans le logement social.

Le Fonds prévoit de réaliser

- quelque 350 unités d'habitation à court terme (au cours des prochaines deux années),
- quelque 1 200 unités à moyen terme (au cours des deux à dix prochaines années), sans compter les projets d'envergure de Wiltz et de Dudelange.

Au-delà de dix ans, le potentiel de projets de construction est évalué à environ 1.000 unités. Ce chiffre est calculé par rapport aux réserves foncières dont dispose le Fonds du Logement. Le Fonds reste à la recherche de terrains.

Les plans d'aménagement particulier en cours concernent environ 560 unités d'habitation. A moyen terme, le Fonds souhaite atteindre un ratio de 65% de logements locatifs par rapport à 35% de logements à vendre. Le Fonds veillera à une bonne mixité sociale.

A **Wiltz** le Fonds du Logement prévoit de réaliser le projet «**Wunne mat der Wooltz**» (750 unités). Les travaux d'assainissement du site devraient commencer en 2018. Les premiers PAP seraient également déposés début 2018.

Un deuxième projet «**Haargarten**» est en cours de planification à Wiltz. Quelque 200 logements y sont prévus.

Le projet «**Nei Schmelz**» à Dudelange prévoit à terme la réalisation d'environ 1.000 logements sur 38,5 ha. Les PAP seraient introduits dès 2018, les travaux d'assainissement devraient démarrer en 2019.

## **LA SNHBM**

Constituée en 1919, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), exerce une activité de promoteur social, spécialisé dans la conception et la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements.

Son champ d'action couvre – à côté de la construction elle-même – des opérations aussi variées que la recherche et l'acquisition de terrains à bâtir, l'élaboration de plans d'aménagement particulier, l'établissement des plans techniques des infrastructures et la réalisation des travaux de viabilité de terrains.

La SNHBM exerce ces activités en tant que maître d'ouvrage exclusivement pour ses propres besoins. Accessoirement, elle gère également un parc locatif de quelque 208 logements construits depuis les années quarante et cinquante du siècle dernier jusqu'à aujourd'hui.

## **Plus de 9000 logements**

Depuis sa fondation, la SNHBM a construit quelques 9 000 logements dans différentes localités du pays, entre autres à Luxembourg, Esch-sur-Alzette, Differdange,

Dudelange, Pétange, Schifflange, Soleuvre, Echternach, Beggen, Roodt-sur-Syre, Mensdorf, Mamer, Capellen, Kehlen, Strassen, Schutrange et Junglinster.

## **Création**

La SNHBM a été créée en 1919 sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché. Vu son aspect juridique, elle est considérée comme promoteur public au sens de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

## **Conseil d'administration**

Le Conseil d'administration de la SNHBM se compose de huit membres. L'Etat y est représenté par quatre administrateurs, dont un exerce la fonction de président.

## **Subventions**

La SNHBM ne touche ni subventions ni aides directes de l'Etat ou des collectivités locales. Par contre, les logements qu'elle construit permettent, en principe, aux acquéreurs de bénéficier des aides et subventions prévues par la loi en matière d'aides au logement au Grand-Duché de Luxembourg.

## **Aspects fiscaux**

La Société est exempte du paiement de l'impôt sur le revenu des collectivités (L.I.R. article 161) et des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription pour l'achat d'immeubles bâties et non bâties. La Société est soumise, par contre, au paiement de l'impôt foncier. Ses activités tombent également sous le régime normal de la taxe sur la valeur ajoutée.

## **Effectifs**

La Société occupe actuellement 88 personnes.

### Exposé de Mme Annick Rock

La présidente de la SNHBM expose les **décisions stratégiques** prises par la SNHBM au cours des dernières années.

La Société s'est proposée de réaliser en moyenne trois fois plus de logements que par le passé, visant le but de 250 unités entamées en moyenne par an.

La SNHBM souhaite aussi investir davantage dans le locatif social. Aux 196 unités locatives dont elle dispose, devraient s'ajouter à terme 220 logements.

La SNHBM dispose de 88 employés (par rapport à 46 en 2014).

La Société s'est récemment soumise à une consultance externe ayant pour but une amélioration de l'organisation interne et l'apport d'un soutien stratégique à la Direction.

En 2015, le capital de la SNHBM est passé de 30 millions à 56 millions d'euros par incorporation de réserves. Une nouvelle augmentation de capital de 10 millions d'euros a eu lieu en 2017 par le biais d'un apport supplémentaire des actionnaires.

La Société peut faire valoir son droit de préemption pour racheter des biens dont les propriétaires ne veulent plus.

En 2017, la réalisation de 272 logements a été entamée.

### **Le projet «Elmen» à Kehlen**

La SNHBM réalisera un projet de grande envergure nommé «Elmen». Au total, Elmen comptera à terme environ 800 logements répartis dans trois villages sur le territoire de la commune de Kehlen. Il s'agit d'un nouveau quartier sur une surface d'environ 27 hectares misant sur l'aspect écologique et diversifié avec un haut niveau de qualité de vie.

Dans un premier temps, le village central avec 400 logements sera construit (50% d'appartements et 50% de maisons unifamiliales). Les deux autres villages suivront une fois le premier achevé.

Afin de répondre aux besoins d'un quartier moderne, le projet prévoit aussi bien des maisons unifamiliales que des immeubles à appartements avec au maximum 8 logements par immeuble. Une particularité pour la Société sera que toutes les maisons seront construites en bois, tandis que les immeubles plurifamiliaux seront réalisés en construction traditionnelle. Le projet sera complété par des commerces et des infrastructures de proximité telles qu'une école, une maison relais, une maison pour tous, une crèche ainsi que des surfaces de bureaux.

Le projet prévoit la réalisation d'un quartier vert misant sur la mobilité douce. Le quartier devrait disposer de magasins, de services, d'infrastructures, d'une «maison pour tous», etc. Le stationnement des voitures individuelles est groupé dans des parkings centralisés placés de manière à ce que la distance entre un logement et un emplacement de stationnement soit au maximum de 200 mètres.

L'idée initiale était de construire 30 unités par an. Les réflexions actuelles amènent la Société à construire dans une première phase à un rythme supérieur afin de mieux répondre à la forte demande en logements et d'atteindre rapidement la masse critique suffisante au bon fonctionnement de la nouvelle école. Celle-ci pourrait alors être opérationnelle simultanément à l'achèvement des premiers logements.

25% des logements seront locatifs, le reste sera vendu. Sur ces 75%, 60% des acquéreurs doivent être des familles bénéficiant des aides aux logement, 40% peuvent disposer d'un revenu plus élevé.

Neuf maisons témoins seront réalisées prochainement pour illustrer le concept, dont la qualité de vie est une caractéristique primordiale.

Le chantier débutera en 2018, la vente de ce projet devrait débuter au 2<sup>e</sup> semestre 2018.

### **Le calcul du loyer social**

Les représentants de la SNHBM rendent attentif à un aspect concernant le calcul du loyer social. La SNHBM est d'accord pour investir davantage dans le locatif. De telles réalisations sont subventionnées par l'Etat à raison de 70%, la SNHBM supportant les autres 30%. Cependant, la Société n'est en droit d'encaisser des loyers que suivant le Règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs. Un tel loyer correspond actuellement à 3,43 euros le m<sup>2</sup> et se situe largement en-deçà des 10 euros/m<sup>2</sup> recommandés par le ministère comme loyer de référence pour le logement social.

Les logements de la SNHBM sont en outre réalisés selon des critères écologiques et énergétiques très stricts. Les locataires ne paient donc quasiment plus de charges pour se chauffer.

D'un point de vue financier, les locations s'avèrent donc peu rentables.

Les locataires ne paient que 16% de leur revenu en moyenne en guise de loyer. Leur taux d'effort se situe largement en dessous de ce que demandent d'autres acteurs du domaine du logement social (taux d'effort consacré au paiement du loyer pouvant aller jusqu'à 30%).

La SNHBM suggère

- que le loyer par mètre carré soit ajusté;
- que le taux d'effort moyen des locataires soit revu à la hausse proportionnellement au revenu;
- que la surface du logement joue davantage dans la pondération pour le calcul du loyer;
- que la composition du ménage soit examinée;
- que la classe énergétique du logement soit prise en compte lors du calcul du loyer.

La SNHBM est d'avis qu'elle devrait aussi avoir droit à des subsides à l'instar des communes qui bénéficient en outre d'aides en faveur du logement social.

M. Entringer rend attentif au fait que les personnes qui ne peuvent plus être logées par l'Agence Immobilière Sociale (taux d'effort jusqu'à 30% du revenu et durée limitée à 3 ans) et qui s'adressent à la SNHBM se retrouvent ensuite dans des logements sociaux qui coûtent moins cher et qui sont mis à leur disposition à durée illimitée. Un tel système ne motive pas les locataires à vouloir se construire un avenir indépendant de l'aide sociale.

M. le Ministre ajoute que le sujet est vaste, ne concerne pas uniquement les promoteurs publics et mériterait une analyse plus approfondie.

### **Loyer modéré**

Le Gouvernement a proposé que les promoteurs publics mettent à disposition des logements qui se situent entre le bail à loyer «classique» et le logement social. M. Entringer rend attentif au fait que la base légale fait défaut. La nouvelle loi devrait spécifier les critères d'éligibilité pour pouvoir habiter un tel logement et la durée de location, notamment si la situation financière des locataires s'améliore.

La SNHBM envisage la réalisation de tels logements (non subventionnés) au Kirchberg. Or, au vu de la manière de construire, les loyers seraient supérieurs au taux maximal de 5% de l'investissement tel que fixé par la législation actuellement en vigueur. La législation ne permet en outre pas de résilier le contrat d'un locataire juste parce que son salaire a augmenté.

M. le Ministre ajoute que le «modèle AIS» appliqué aux petits appartements se situe entre le loyer social et le loyer du marché. Les conditions sociales ne peuvent jouer que dans le contexte de l'aide au logement où le locataire doit signaler au ministère tout changement de sa situation.

### **Bail emphytéotique sur emphytéose**

M. Entringer rend attentif à un doute qui s'est installé par rapport au système qui est actuellement pratiqué. Actuellement, l'Etat ou une commune met à disposition de la

SNHBM un terrain sous emphytéose. La SNHBM construit, en gardant intact le principe de l'emphytéose par rapport au propriétaire du logement, qui ne deviendra donc pas propriétaire du terrain.

Un notaire a émis des doutes quant à la légalité d'une telle «emphytéose sur emphytéose».

La loi de 1824 a été remplacée par la loi dite «pacte logement» du 22 octobre 2008. Il semble que la nouvelle loi ne permet pas à l'emphytéote de constituer une «sous-emphytéose», alors que l'emphytéote n'est pas propriétaire du bien. L'ancienne législation permettait aux parties de déroger au principe et d'aménager leurs droits respectifs.

La SNHBM fera parvenir à la commission l'avis juridique qu'elle a fait établir.

### **Taux super réduit de 3%**

Même avec des prix relativement bas autour de 350.000 euros (maisons à Lamadelaine), les clients achetant une maison de la SNHBM peuvent encore tout juste bénéficier du taux réduit de 3% sur la construction. La limite pour profiter de ce taux se situe actuellement à 357.142, 86 euros. Pour toutes les maisons dépassant ce prix, le taux de TVA appliqué est de 17%. M. Entringer estime que le plafond de 50.000 euros pourrait être revu à la hausse pour qu'au moins les maisons dites à coût modéré pourraient profiter pleinement du taux social.

### **Prime d'acquisition**

M. Entringer met en garde devant des lacunes dans la législation:

1) Lorsque les conjoints sont mariés respectivement les partenaires ont signé une déclaration de partenariat depuis moins de trois années au moment de la date d'acquisition du logement, il n'est tenu compte pour l'octroi de la prime que du revenu de l'un des conjoints respectivement de l'un des partenaires, le revenu à retenir étant le plus élevé.

Or, certains couples profitent de cette disposition pour se dé-pacser et se repacser plusieurs fois.

2) Le plafond pris en compte pour le calcul des aides/primes n'est pas beaucoup plus élevé pour un couple que pour une personne seule. M. Entringer est d'avis qu'une acquisition en commun permet aux deux personnes de profiter d'une situation juridique plus stable. Il faudrait donc éventuellement revoir à la hausse les plafonds de calcul instaurés à une époque où un partenaire a interrompu sa carrière après le mariage.

### **Évolution future de la SNHBM et suggestions**

La SNHBM est prête à s'investir davantage dans la réalisation de logements sociaux. Elle a l'intention de réaliser annuellement entre 250 et 300 logements. Le terrain fera éventuellement défaut si la production de logements est censée croître beaucoup plus vite pour s'approcher des 350 logements.

Il deviendra éventuellement difficile de trouver les bureaux d'étude et les sociétés de construction pour assurer le suivi des chantiers d'une telle envergure.

Il serait utile que les communes n'étendent le périmètre de construction qu'au moment où elles sont sûres que les entités publiques ou les promoteurs publics ont pu acquérir des terrains.

Il faudrait s'assurer que les 10% de surfaces réservées aux logements à coût modéré restent acquis au logement social, même lors d'un changement ultérieur de propriétaire.

## Echange de vues

Existe-t-il une liste d'attente commune Fonds du Logement-SNHBM de personnes intéressées par l'acquisition d'un logement social?

M. Entringer répond qu'au niveau des ventes, il existe une liste des personnes intéressées par projet. La longueur de la liste varie selon l'emplacement des logements en vente.

La SNHBM participe à plusieurs salons («Urban Living»/ Salon du Logement) et s'adresse aussi au grand public via les réseaux sociaux.

Au vu de la taille des logements (1-2 chambres à coucher), y a-t-il des logements s'adressant à des familles nombreuses?

Mme Dupont répond qu'actuellement le Fonds réalise avant tout des logements disposant d'1 à 2 chambres à coucher. Les besoins de logements plus grands se sont faits sentir suite à l'arrivée de familles nombreuses qui ont fui la guerre.

M. Entringer répond que le parc immobilier de la SNHBM se présente actuellement comme suit:

|                                       | locatif: | logements à vendre: |
|---------------------------------------|----------|---------------------|
| - logements avec 1 chambre à coucher  | 15%      | moins de 10%        |
| - logements avec 2 chambres à coucher | 35%      | 60-65%              |
| - logements avec 3 chambres à coucher | 35%      | 25-30%              |
| - logements avec 4 chambres à coucher | 10%      | moins de 3-5%       |
| - logements avec 5 chambres à coucher | 5%       | /                   |

Des projets d'envergure ne dépassent-ils pas les capacités des promoteurs publics? Les représentants du Fonds du Logement et de la SNHBM répondent que tel n'est pas le cas. Les grands projets se réalisent en étapes et sont dès lors planifiables.

Le parc locatif de la SNHBM s'élève à 196 logements, le Fonds du Logement loue 1 890 logements, ainsi que 133 commerces.

Combien de logements ont été réalisés par les promoteurs sociaux et combien ont gardé le label «logement social»? Ce chiffre n'est actuellement pas disponible.

Combien de fois le promoteur social a-t-il fait valoir son droit de préemption/droit de rachat? M. le Ministre rappelle que cette condition n'a que récemment été insérée dans les contrats de vente des logements profitant d'aides sociales. Mme Dupont explique que le droit de rachat est appliqué de manière systématique depuis deux ans. Le prix est calculé selon la valeur indiciaire en déduisant l'amortissement (1,5%). %). Le Fonds procède de cette manière durant toute la durée du bail emphytéotique, c.-à-d. en principe 99 ans.

M. Entringer ajoute que la SNHBM avait l'habitude de rembourser (pendant une période de 12 ou de 19 ans) le prix d'acquisition éventuellement ajusté au prix indiciaire et en déduisant l'amortissement (1%). L'emphytéose et le droit de préemption valent 99 ans pour des terrains situés sur le territoire de la Ville de Luxembourg et dans certaines communes limitrophes. Cette durée est de 25 ans pour les autres communes du pays. Pour le projet «Elmen», la durée est de 25 ans afin de créer des conditions favorables pour un projet innovatif.

Les communes sont souvent réticentes pour se lancer dans la location sociale. La SNHBM et le Fonds du Logement seraient-ils disposés à seconder les communes dans la gestion d'un

parc locatif social? Le directeur de la SNHBM informe qu'en présence de communes qui ne souhaitent pas gérer les logements construits par la SNHBM, celle-ci peut assurer cette tâche. Elle ne l'assume cependant uniquement pour des projets qu'elle a réalisés elle-même.

Un représentant du groupe parlementaire déi gréng ajoute que les communes se sentent surtout dépassées en présence de logements qu'il faudrait rénover. M. le Ministre rappelle que le Gouvernement essaie de mieux impliquer les communes. Un représentant du Syvicol siège dorénavant au conseil d'administration du Fonds du Logement. Le Ministère a en outre l'intention de répondre davantage aux besoins des communes.

Suite à des questions du représentant de la sensibilité politique déi Lénk, il est rappelé que les communes ont le droit d'acquérir, dans les projets d'envergure, une superficie correspondant à 10% de la surface initiale du projet. Cette surface devient la propriété de la commune et peut servir à la construction de logements sociaux ensemble avec le Fonds du Logement ou la SNHBM. Certaines communes préfèrent laisser au promoteur le soin de vendre les logements en question en dessous du prix du marché. Ces logements ne sont cependant pas réservés au logement social. En absence d'un droit de rachat, la commune ne peut pas acquérir l'appartement si celui-ci n'est pas vendu par le promoteur.

Un représentant du groupe parlementaire CSV demande s'il n'est pas préférable d'ouvrir les nouveaux quartiers également aux promoteurs privés afin de garantir une bonne mixité sociale. L'orateur s'exprime fermement en faveur d'un droit de préemption sur une durée d'au moins 25 ans.

Un membre du groupe parlementaire CSV demande l'avis des promoteurs sociaux sur la possibilité d'emprunter la totalité du prix d'achat d'un appartement ou d'une maison. M. Entringer est d'avis que l'achat d'un logement auprès de la SNHBM ne comporte aucun risque pour une banque.

Un orateur du groupe parlementaire CSV s'exprime en faveur d'un suivi social des bénéficiaires de logements sociaux.

Un membre du groupe parlementaire LSAP s'interroge sur des modèles de coopération entre les promoteurs publics et les promoteurs privés. M. le Ministre répond que les promoteurs privés peuvent aussi obtenir des aides publiques suite à la conclusion d'une convention avec l'Etat. Il faut néanmoins veiller à ce que le capital d'un partenaire privé reste entre les mains de personnes qui préservent le statut social des logements.

L'orateur du LSAP rend attentif à des modèles de financement liés à différentes formes de propriété. M. le Ministre informe que, puisque le modèle de l'achat-vente n'a pas connu le succès escompté, le Gouvernement réfléchit à des modèles similaires.

M. le Ministre est d'accord pour dire que la législation reste muette quand il s'agit de définir «logement décent» et «logement social». Les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs sont fixées par règlement grand-ducal<sup>1</sup>.

Quant au droit de préemption / droit de rachat: M. le Ministre informe qu'il a invité toutes les communes à profiter au maximum de leurs droits afin d'acquérir des terrains pour y construire des logements sociaux.

---

<sup>1</sup> Règlement grand-ducal du 18 mars 2008 modifiant le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

## **2. Divers**

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point.

\* \* \*

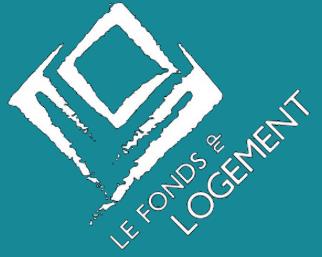
Luxembourg, le 18 janvier 2018

La Secrétaire,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Max Hahn

### **ANNEXE:**

Présentation du Fonds du Logement



# Fonds du Logement

Présentation du 2 janvier 2018  
à la Commission parlementaire du Logement  
de la Chambre des Députés

1. Les missions du Fonds du Logement
2. Evolution du personnel au cours des 6 dernières années
3. Les projets de construction à court terme (< 2 ans)
4. Les projets de construction à moyen terme (entre 2 et 10 ans)
5. Le potentiel de projets de construction à long terme ( $\geq 10$  ans)
6. Les PAP (plans d'aménagement particulier) en cours ( $> 6$  unités)
7. Le projet d'envergure « Wunnen mat der Wooltz » à Wiltz
8. Le projet d'envergure « Neischmelz » à Dudelange

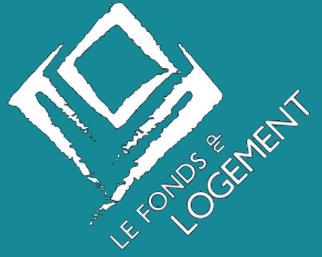


# 1. Les missions principales du Fonds du Logement



## Les missions principales du Fonds du Logement

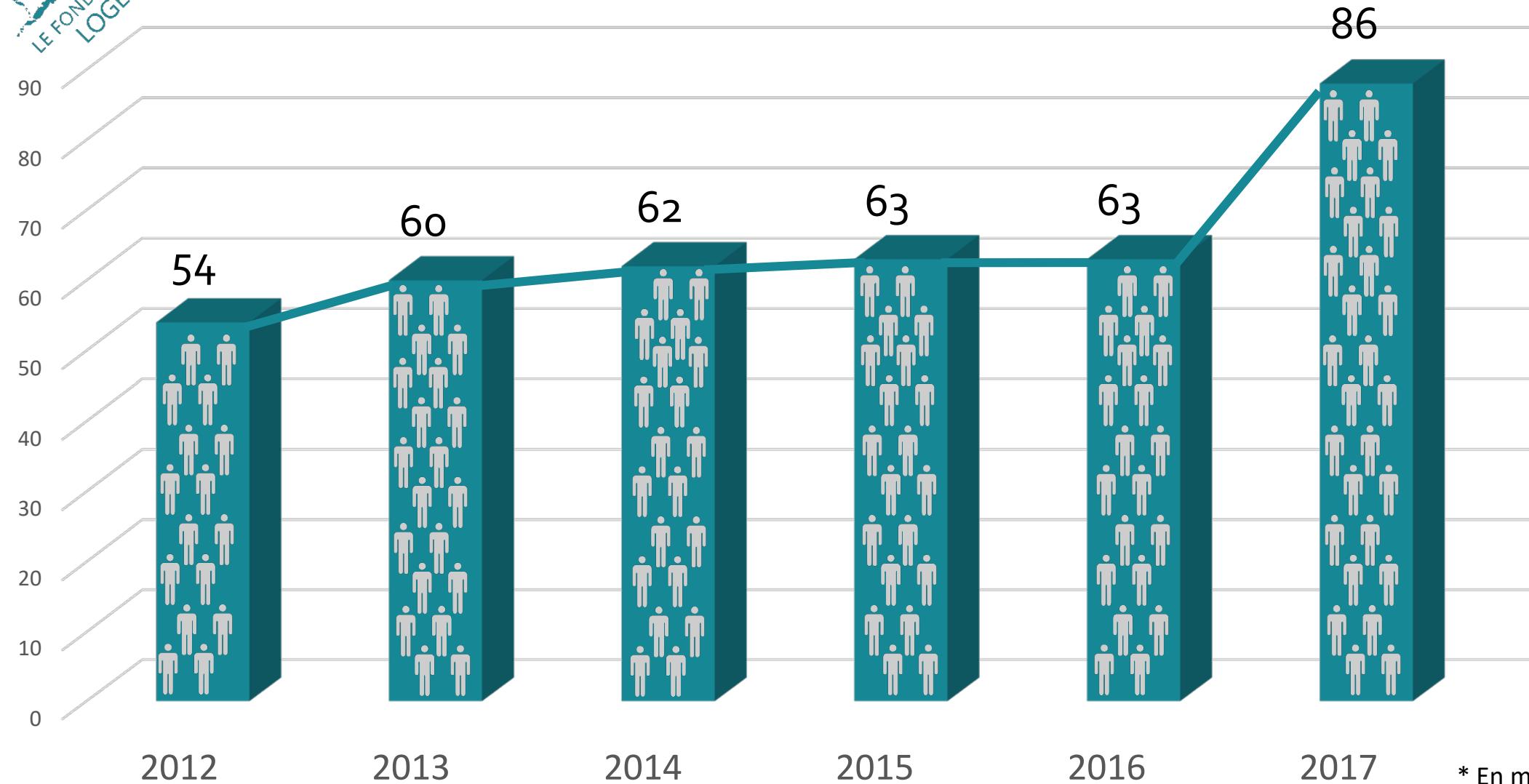
- la mise en location de logements sociaux à des personnes physiques visées aux articles 27 et 29 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à des personnes morales, ne poursuivant pas de but de lucre, dont l'objet social comprend la mise à disposition de logements à des catégories défavorisées de la population;
- la cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, à des personnes remplissant les conditions pour bénéficier des aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.



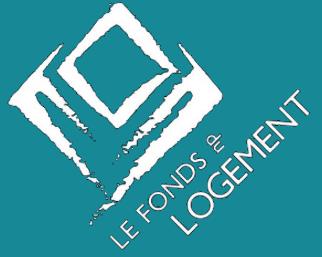
## 2. Evolution du personnel au cours des 6 dernières années



# Evolution du personnel\* au cours des 6 dernières années

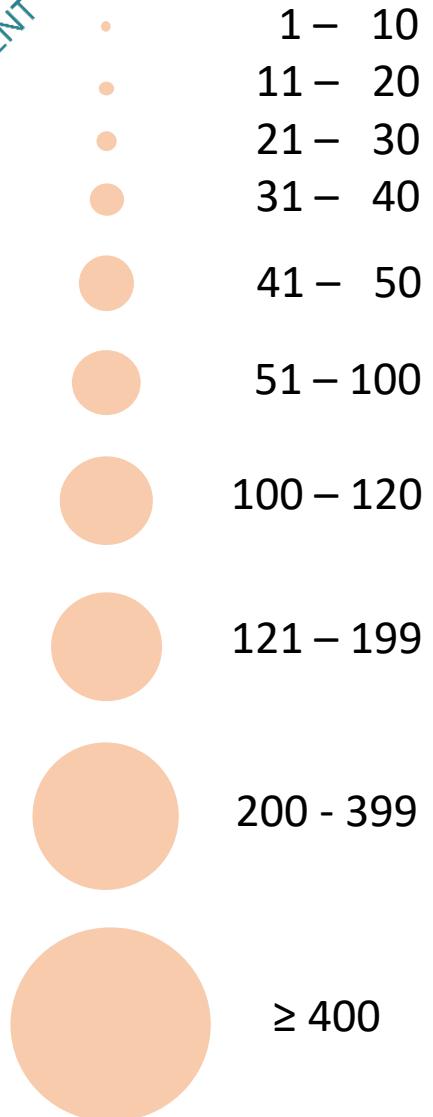


\* En moyenne par an



### 3. Les projets de construction à court terme (< 2 ans)

### Nombre d'unités par commune



## Les projets de construction à court terme (< 2 ans)

$\Sigma = \pm 350$  unités de logement

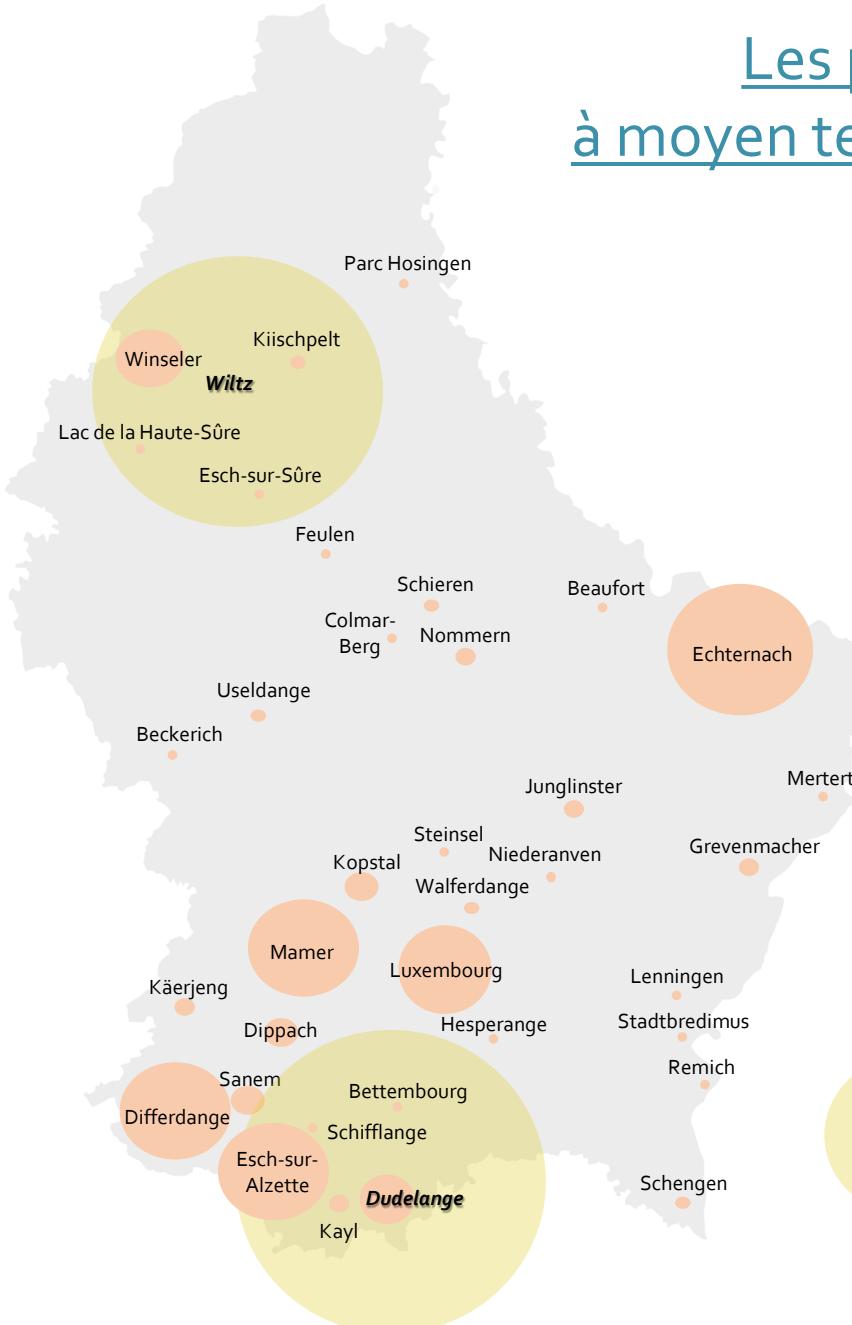
Cette représentation graphique est purement illustrative.



## 4. Les projets de construction à moyen terme (entre 2 et 10 ans)

### Nombre d'unités par commune

- 1 – 10
- 11 – 20
- 21 – 30
- 31 – 40
- 41 – 50
- 51 – 100
- 100 – 120
- 121 – 199
- 200 - 399
- $\geq 400$



## Les projets de construction à moyen terme (entre 2 et 10 ans)

$\Sigma = \pm 1200$  unités de logement

Projets de grande envergure  
(Informations détaillées sur les pages 16 et 18)

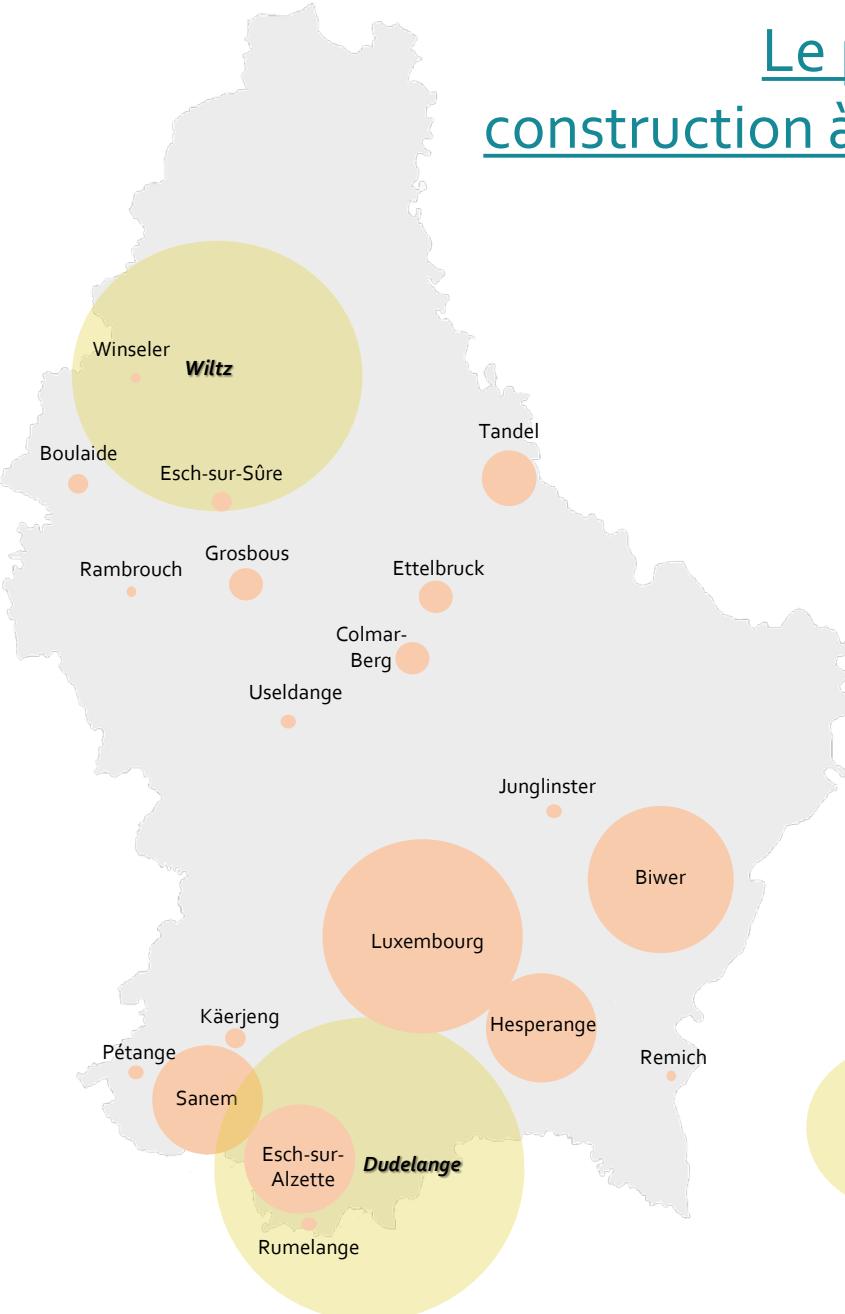
Cette représentation graphique est purement illustrative.



## 5. Le potentiel de projets de construction à long terme ( $\geq 10$ ans)

### Nombre d'unités par commune

- 1 – 10
- 11 – 20
- 21 – 30
- 31 – 40
- 41 – 50
- 51 – 100
- 100 – 120
- 121 – 199
- 200 - 399
- $\geq 400$



## Le potentiel de projets de construction à long terme ( $\geq 10$ ans)

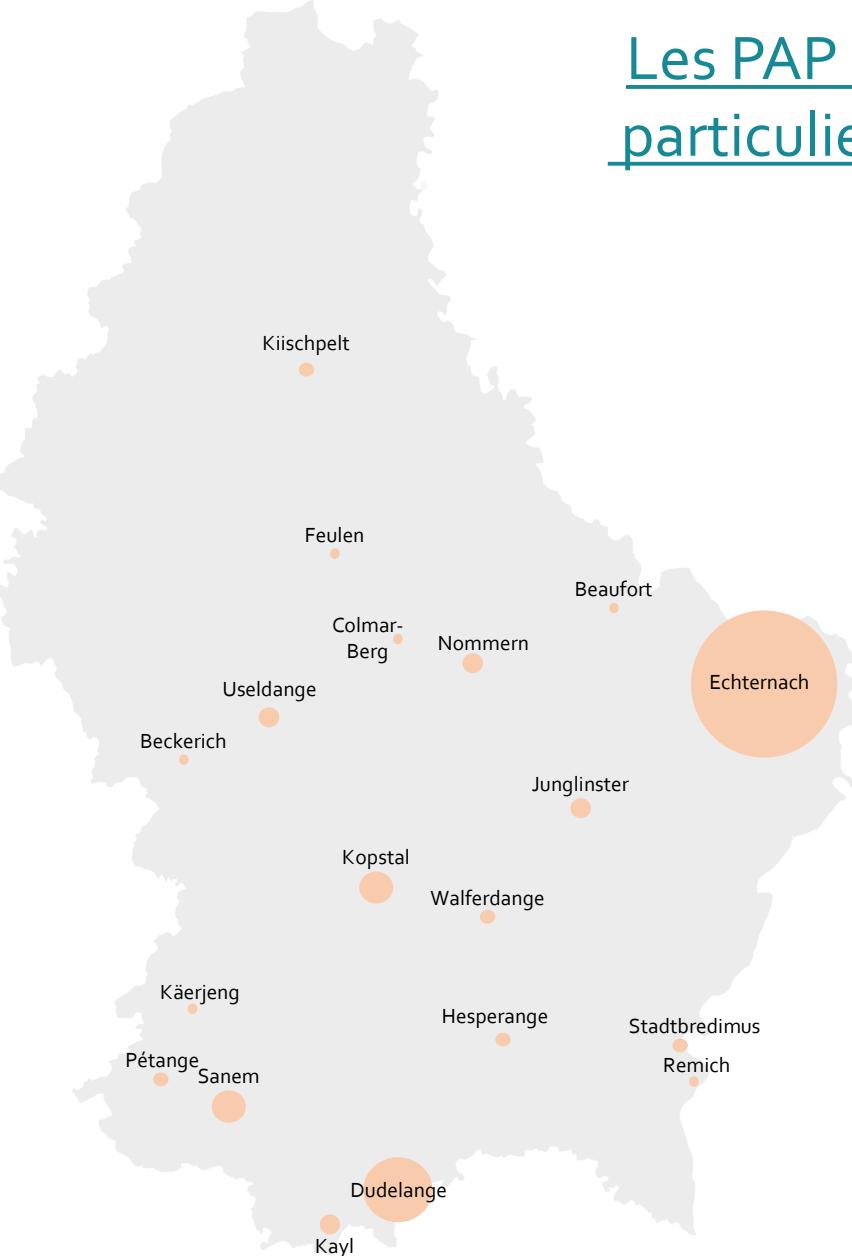
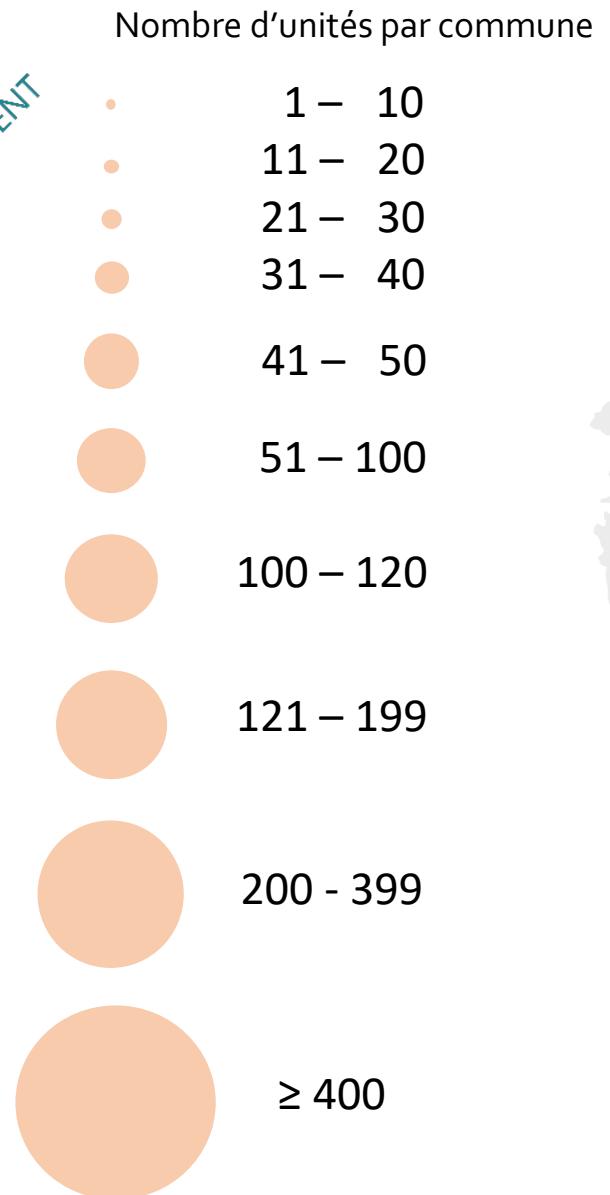
$\Sigma = \pm 1000$  unités de logement

Projets de grande envergure  
(Informations détaillées sur les pages 16 et 18)

Cette représentation graphique est purement illustrative.



## 6. Les PAP (plans d'aménagement particulier) en cours (> 6 unités)



## Les PAP (plans d'aménagement particulier) en cours (> 6 unités)

$\Sigma = \pm 560$  unités de logement

Cette représentation graphique est purement illustrative.



## 7. Le projet d'envergure

« Wunnen mat der Wooltz » à Wiltz



*Réalisation  
de quelques  
**750**  
logements*



# Wunnen mat der Wooltz

## Principes:

- Interconnexions entre quartiers adjacents
- Utilisation réduite de la voiture
- Création d'espace d'interaction sociale
- Mixité des fonctions
- Concept énergétique innovateur
- Economie circulaire

## Périmètre du Masterplan:

25,5 hectares

## Les échéances à venir:

- Démarrage des travaux d'assainissement du site: 2018
- Introduction des 3 premiers PAP: début 2018

Un deuxième projet « **Haartgarten** » est en cours de planification à Wiltz.  
Quelques 200 logements y sont prévus.

Film: <https://www.youtube.com/watch?v=PzwDCDeD12E>



## 8. Le projet d'envergure « Neischmelz » à Dudelange



*Réalisation  
de quelques  
**1000**  
logements*



# Neischmelz - Dudelange

## Principes:

- Revitalisation des friches
- Développement participatif du projet urbain, population associée aux études
- Développement de solution innovante limitant les émissions de CO<sub>2</sub> et proposition de chaleur à bas coût
- Ville des courtes distances et de la mobilité douce
- Mixité de fonctions au sein du quartier
- Haute qualité des espaces de vie
- Logements abordables (location/vente)

## Périmètre du Masterplan:

38,5 hectares

## Les échéances à venir:

- Introduction des PAP: 2018
- Démarrage des travaux d'assainissement du site: 2019

Film: <https://www.youtube.com/watch?v=kR8MLX4oOU&t=77s>



Merci pour votre attention