



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021

#### Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 20 mai et 8 juillet et de la réunion « Toutes commissions » du 12 juillet 2021
2. 7806 Projet de loi portant
  - 1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;
  - 2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;
  - 3° abrogation de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé «Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall»
  - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
  - Présentation du projet de loi
  - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
  - Examen des autres avis
  - Présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport
3. 7889 Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wëltgebond » à Mamer
  - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
  - Présentation du projet de loi
  - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
  - Présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport
4. 7878 Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022
- 7879 Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2021-2025
  - Rapporteur : M. Dan Biancalana
  - Examen des dépenses concernant le logement
5. Divers

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Gilles Baum rempl. M. Frank Colabianchi, M. François Benoy, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Cécile Hemmen rempl. M. Yves Cruchten, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies

M. Dan Biancalana, Rapporteur des projets de loi 7878 et 7879.

M. Henri Kox, Ministre du Logement,  
Mme Tania Fernandes, M. Mike Mathias,  
Mme Diane Dupont, du Ministère du Logement et présidente du Fonds du Logement, M. Dirk Kintzinger, du Fonds du Logement

Mme Francine Cocard, M. Philippe Neven, de l'Administration parlementaire

Excusés : Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

1. **Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 20 mai et 8 juillet et de la réunion « Toutes commissions » du 12 juillet 2021**

Les procès-verbaux des réunions sont approuvés.

2. **7806** **Projet de loi portant**  
**1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;**  
**2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;**  
**3° abrogation de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall »**

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

Mme Semiray Ahmedova est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

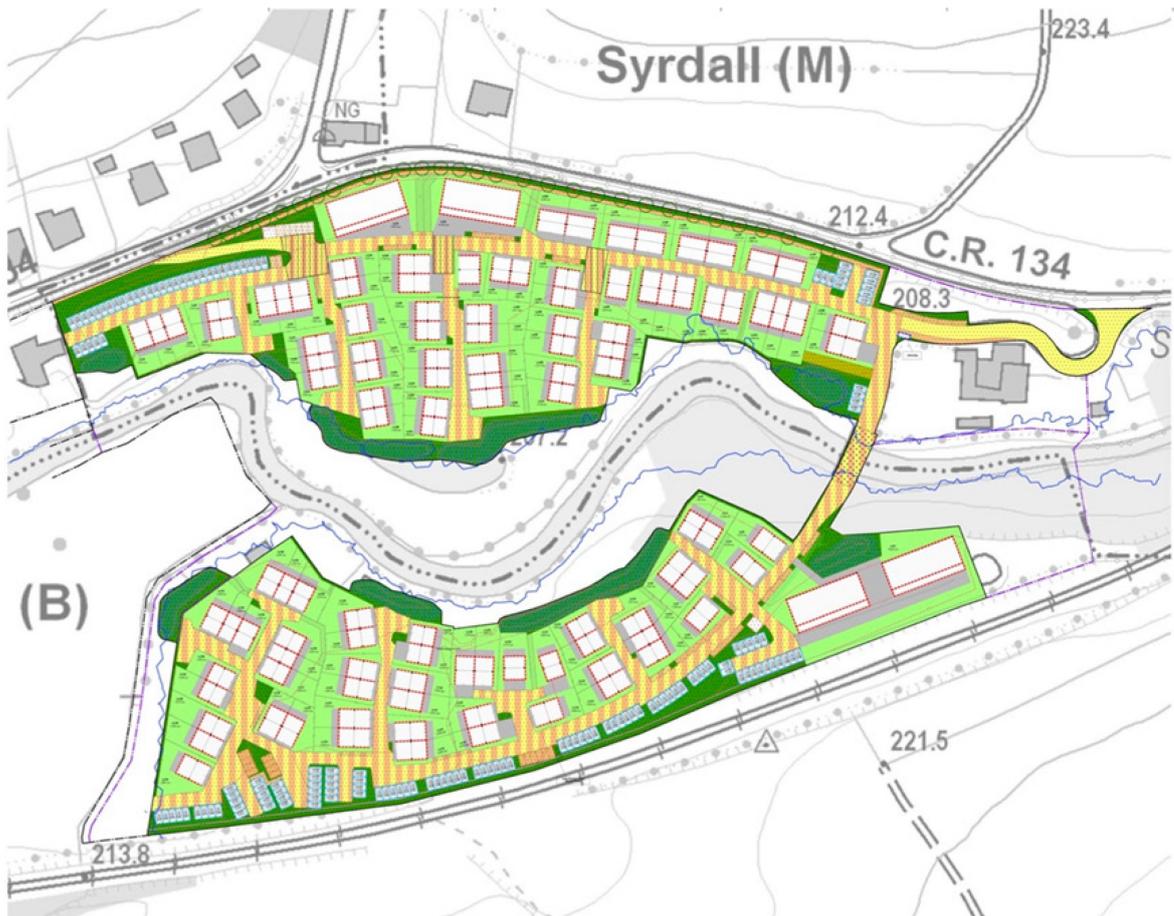
- Présentation du projet de loi

M. le Ministre présente le projet de loi sur base du document joint en annexe.

## Discussion

M. Marc Lies (CSV) salue l'avancement des travaux. Sa question porte sur la répartition des futurs logements. M. le Ministre répond qu'une priorité sera accordée à la location. Les maisons qui seront mises en vente le seront sous bail emphytéotique et d'après les critères du logement abordable.

Mme la Présidente du Fonds d'Assainissement de la Cité Syrdall confirme que 70% des logements seront à louer, alors que 30% des logements pourront être acquis sous forme d'emphytéose et avec droit de préemption.



### - Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat ne soulève pas de problèmes fondamentaux.

### - Examen des autres avis

Les chambres professionnelles qui se sont exprimées ont publié un avis favorable.

### - Présentation et adoption d'un projet de rapport

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité des membres présents.

### 3. 7889 **Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wältgebond » à Mamer**

#### - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

Mme Semiray Ahmedova est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

#### - Présentation du projet de loi



Le projet de loi est présenté sur base du document joint en annexe. Le PAP porte sur 224 logements. Le volet concernant le logement à coût modéré porte sur 162 logements réalisés par le Fonds du Logement (117 logements en location abordable, 32 logements en vente abordable, 13 logements en vente à coût modéré).

11 logements supplémentaires par rapport au projet initial ont pu être créés grâce à réduction de deux à un emplacement par logement.

L'enveloppe budgétaire s'élève à 83 millions d'euros.

M. le Ministre rend attentif à une nouveauté par rapport aux autres lois de financement: pour le financement des dépenses, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou

plusieurs prêts, l'Etat pouvant en effet bénéficier de conditions financières plus intéressantes que le Fonds du Logement.

## Discussion

M. Marc Lies regrette qu'aucun avis d'une chambre professionnelle ne soit disponible.

Il monnaie l'absence d'un parking central, prôné dans le contexte d'autres projets. Les emplacements se trouvent donc au sein des bâtiments.

L'orateur demande si la mixité sociale pourra être atteinte, au vu des critères qui seront appliqués lors de l'attribution des logements.

M. le Ministre répond que le critère de logement abordable est le principe directeur de tous les projets des promoteurs publics. Les clients de la location sociale ne sont pas visés. Mme la Présidente du Fonds du Logement ajoute qu'à côté des 162 logements réalisés par le Fonds du Logement, quelque 60 logements du PAP seront réalisés par un promoteur privé et seront en vente libre.

M. Max Hahn (DP) demande des précisions sur le partenariat entre le promoteur privé et le Fonds du Logement. La Présidente du Fonds du Logement explique que le promoteur privé est impliqué dans le développement des terrains qui lui ont appartenu dès le début du développement du PAP. Il ne s'agit donc pas d'une vente de terrains du Fonds du Logement au promoteur. Le promoteur remboursera, au *pro rata* des logements, au Fonds le coût des travaux d'infrastructure réalisés par le Fonds.

Quelle est la différence entre vente abordable et vente à coût modéré ? A cette deuxième question de M. Hahn, M. le Ministre répond que l'Etat est en train de réformer les critères pour les aides à la pierre. Dans l'ancienne logique, la vente subventionnée se faisait au bénéfice des ménages qui ont droit à des primes et à des aides à la pierre pour la réalisation des travaux de viabilisation. Ce type de vente sera intitulé dans le projet de réforme « vente abordable ». La « vente non subventionnée » pratiquée sous le régime de la loi de 1979 s'adresse aux ménages à revenu un peu plus élevé, qui n'ont pas droit à des aides à la pierre. Ils doivent contribuer aux frais d'infrastructures et de viabilisation. Dans les cas de vente abordable et vente à coût modéré, la vente se fait sous emphytéose et avec droit de rachat sur 99 ans.

M. Lies souhaite avoir des précisions concernant les montants de revenus dont un ménage peut disposer pour avoir droit à l'aide au logement et être candidat pour un de ces logements. Un représentant du Ministère répond que pour les « logements en vente abordable », les conditions seront les suivantes : le revenu de l'acquéreur ne devra pas dépasser le revenu du décile 6. Dès lors 60% des ménages sont éligibles à ce type de logement. En outre, il aura droit à une participation étatique de 50% aux frais de viabilisation et devra dès lors financer lui-même que la moitié de ces frais. La participation d'un tiers du promoteur public, si celui-ci est une commune, sera abolie. Pour les « logement en vente à coût modéré », les conditions seront les suivantes : le revenu de l'acquéreur ne devra pas dépasser le revenu du décile 7. Dès lors, 70% des ménages sont éligibles à ce type de logement. En outre, il n'aura pas droit

à une participation étatique pour les frais de viabilisation. Dans les deux cas de la vente abordable et de la vente à coût modéré, l'acquéreur pourra profiter d'un droit d'emphytéose sur le terrain. Il ne devra pas porter le coût de l'incidence foncière.

M. André Bauler (DP) demande quelles précautions seront prises pour faire face au risque d'inondation qui peut toucher tous les terrains à proximité de courants d'eau. Un représentant du Fonds du Logement explique qu'un bassin de rétention sera réalisé pour stocker provisoirement l'eau de pluie pour éviter des inondations. Cette eau peut ensuite s'infiltrer vers la nappe phréatique. Une zone tampon peut permettre de gérer les fluctuations dans l'apport des eaux de pluie issu de ces surfaces, afin de les restituer d'une manière homogène dans le milieu.

Suite à une autre question de M. Bauler, les représentants ministériels expliquent que les terrains ont été acquis en 2011. En 2017, le PAG a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur. Les travaux d'infrastructure devraient débuter en novembre 2021.

Suite à une question complémentaire de M. Lies, la Présidente du Fonds du Logement informe que la surface des appartements se situe entre 60 et 120 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de 80 m<sup>2</sup>. La taille de l'appartement s'oriente évidemment à la composition du ménage.

Les représentants ministériels se montrent confiants qu'une place de parking par logement est suffisante.

#### - Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat ne soulève pas de problèmes fondamentaux.

#### - Présentation et adoption d'un projet de rapport

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité des membres présents.

#### **4. 7878    **Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022****

#### **7879    **Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2021-2025****

#### Analyse des dépenses concernant le logement

Sur base du document joint en annexe, les représentants ministériels présentent les éléments essentiels des dépenses prévues en faveur du logement.

##### ➤ Budget pluriannuel

- Proposition de budget pluriannuel 2023-25 :
  - 2023: 355,7 millions euros
  - 2024: 371,5 millions euros
  - 2025: 385,1 millions euros.

Entre 2013 et 2025, les budgets pluriannuels étaient en évolution continue.

- Mesures en faveur de la demande - Aides individuelles au logement
  - Aides en intérêt et aides en capital = 45,5 millions euros (-4,69 millions euros, -9,35% par rapport à 2021)
    - Aides en intérêt = 37,44 millions euros (contre 39,5 millions euros en 2021)
    - Primes individuelles = 8,1 millions euros (contre 10,6 millions euros en 2021)
  - La baisse est due à un réajustement de certaines lignes budgétaires, manifestement surestimées depuis plusieurs années :
    - 45.0.53.000 - Primes de construction/d'acquisition
    - 45.0.53.003 - Prêt climatique à taux zéro
    - 45.0.53.007 - Aide au financement de garanties locatives

Il s'est avéré que le régime des aides individuelles suivant les dispositions de la loi de 1979 n'est plus adapté ni à la situation des revenus des demandeurs, ni à l'évolution des prix du marché immobilier. Le Ministère a donc constaté une régression continue du nombre de demandes et du montant des aides accordées, ceci malgré une situation de plus en plus tendue des marchés. Un projet de loi portant sur la réforme des aides individuelles au logement sera déposé dans les prochaines semaines. Le Gouvernement a l'intention de mieux cibler les aides et de revaloriser les outils de l'aide au logement. Avec entrée en vigueur de la nouvelle loi, estimée à 2023, l'enveloppe budgétaire globale dédiée aux aides individuelles sera progressivement vue à la hausse jusque 2025.

- Aides à la construction d'ensembles (CE)
  - Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020, les articles budgétaires concernés ont été transférés dans le Fonds spécial de soutien au développement du logement.
  - Dotation du Fonds spécial réservée aux aides à la construction d'ensembles est fixée à 190 millions euros pour 2022 (soit +9,47% par rapport au budget voté 2021).
- Acquisition de terrains destinés à l'habitat
  - Se fait par le biais du Fonds spécial
  - L'estimation des dépenses du Fonds spécial dédiées à l'acquisition de terrains a été revue à la hausse : 20 millions d'euros contre 10 millions d'euros en 2021.
- Pacte logement 2.0
  - Depuis l'entrée en vigueur de la loi en juillet 2021, le Fonds spécial est également doté des crédits destinés au Pacte logement 2.0
  - Rappel des principaux objectifs du nouveau Pacte logement :
    - augmentation de l'offre de logements abordables et durables au niveau communal,
    - mobilisation du potentiel foncier et résidentiel au niveau communal,
    - amélioration de la qualité résidentielle.
- Gestion locative sociale
  - GLS totale = 1.473.100 euros (+22.000 EUR, +2% par rapport à 2021)

- GLS Asbl : 1.100.000 euros, inchangé par rapport à PB 2021
- GLS Communes et syndicats de communes : +10.000 euros (+2,86%)
- Nouveauté - GLS Fonds du Logement : 13.000 EUR

### Le Fonds spécial

- Evolution de dotation dans Budget pluriannuel
  - Entre 2022 et 2025, la dotation au Fonds spécial cumulée s'élève à elle seule à 1,03 milliard euros, ce qui représente un budget moyen de près de 258 millions euros par an

- Estimation des dépenses entre 2022 et 2025

#### Volet "Aides à la construction d'ensembles"

- Dépenses en 2022 : +131,7 millions euros par rapport au compte général de 2020, soit +136% ;
- En 2025, dépenses estimées augmenteront de 141,2 millions euros par rapport au compte général de 2020 (soit +146%).

### Analyse détaillée du budget

- Les dépenses courantes

- Enveloppe budgétaire proposée : 49,96 millions euros (-1,09 millions euros, -2% par rapport à 2021) ;
- Les principales variations budgétaires s'expliquent par la baisse des aides individuelles – subventions et bonifications d'intérêt : -2,1 millions euros (-5%).
- Frais d'experts et d'études : 310.000 EUR, niveau reste élevé, notamment dans un contexte de réforme des bases légales existantes (art. 15.0.12.120)
- Frais de publicité, de sensibilisation et d'information relatifs à la thématique du logement = 475.000 euros (-25.000 EUR par rapport au budget voté 2021) (art. 15.0.12.140)
  - Campagnes et relance publicitaires : 225.000 euros
  - Foires, conférences et expositions : 140.000 euros
  - Brochures et dépliants : 40 000 euros
  - Matériel promotionnel et autres frais : 70.000 euros.
- Frais de fonctionnement myenergy = 1.055.000 euros (+200.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.41.010)
  - Augmentation progressive du budget réservé à myenergy, conformément à ce que prévoit l'accord de coalition 2018-23
  - Depuis 2021, nouvelle convention pour assistance de myenergy dans la gestion du conseiller logement dans le cadre du nouveau Pacte Logement. La convention est signée pour trois ans (2021-23) à raison de 105.000 EUR par an.
- Observatoire de l'Habitat = 630.000 euros (+10.000 euros par rapport à 2021) (art. 15.0.41.011).

- Dépenses en capital
  - Enveloppe budgétaire proposée : 217,6 millions euros (+5,4 millions euros, +3% par rapport à 2021) ;
  - Les principales variations budgétaires
- La dotation budgétaire du Fonds spécial (volet aides aux CE et Pacte logement 2.0) : +16,4 millions euros, +9,5% par rapport à 2021 ;
- Pacte logement 1.0 : -8,9 millions euros.
  
- Nouveaux articles budgétaires :
  - Participation financière aux frais de fonctionnement d'un conseiller location en raison de 30.000 euros (art. 15.0.33.002) ;
    - Lancement par le ministère d'un appel à proposition auprès des acteurs associatifs accompagnant les locataires afin de mettre en place par voie de convention un, voire plusieurs initiatives de conseil en location
    - Rôle du conseil en location : accompagnement et conseil administratif pour les locataires en difficulté face à un logement en mauvais état, insalubre ou à loyer manifestement excessif
  - Participation aux frais de fonctionnement de l'outil informatique du Pacte Logement 2.0 = 40.000 euros (art. 15.0.43.020)
    - Participation au coût de conception de l'outil IT développé par le SIGI
    - A partir de 2023, participation à hauteur de 15.000 euros aux frais de maintenance et de fonctionnement de l'outil
  
- Nouveaux articles budgétaires :
  - Compensation de service public bailleur social = 100 euros (art. 45.0.81.032 - crédit non limitatif)
    - Réforme de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement prévoit l'instauration d'un bailleur social
    - Frais dus à l'activité de bailleur social et non couverts par les recettes locatives seront pris en charge par l'Etat moyennant un forfait qui se compose des:
      1. coûts en relation directe avec des logements sociaux ou l'activité de bailleur social
      2. coûts indirects, qui sont principalement constitués de frais de fonctionnement et de gestion liés à l'organisme lui-même.
    - Dans la mesure où le calcul du loyer fera également l'objet d'une réforme, ce qui permettra aux bailleurs d'avoir davantage de recettes locatives, l'on estime que ce système du bailleur social devrait se porter tout seul, mais il y a néanmoins lieu de prévoir la ligne budgétaire correspondante.

## Discussion

Une question de M. Marc Lies porte sur la Gestion locative sociale (GLS). L'orateur considère qu'il s'agit d'un outil efficace pour agir contre les logements vacants étant donné que les propriétaires peuvent confier leur bien à une agence locative sociale ou une a.s.b.l. active dans ce domaine. M. Lies considère donc que le grand public devrait être davantage

sensibilisé en faveur de cet outil et que l'Etat devrait accroître le budget en faveur des acteurs dans ce segment de l'aide au logement.

Les représentants ministériels confirment que l'instrument de la gestion locative sociale est la méthode la plus efficace et la moins onéreuse pour mobiliser des logements non-occupés. L'article budgétaire est non limitatif et peut donc être adapté. Les acteurs actifs dans le domaine de la gestion locative sociale agréés par le Gouvernement reçoivent une subvention de la part de l'Etat. Depuis l'année 2021, ils ont droit à 120 euros par mois par logement pour les frais de gestion en sus de la contribution de l'Etat. En effet, cet appui a été augmenté de 20% à travers la loi budgétaire pour l'année 2021. En outre, le Ministère lance régulièrement des campagnes de sensibilisation et de promotion autour du concept de la GLS.

Les loyers demandés pour ces logements s'élèvent à dix ou douze euros le m<sup>2</sup> (selon la proximité par rapport à l'agglomération Centre). Il est donc deux fois plus élevé que le loyer des promoteurs publics.

L'article budgétaire concernant le prêt climatique à taux zéro / taux réduit est en baisse. M. Lies estime que cet instrument qui est censé aider les ménages rencontrant des problèmes à payer leurs factures d'énergie, est un échec.

Pourquoi l'article budgétaire « Prime d'acquisition et de construction » est en baisse ?

Les représentants ministériels répondent que les sommes des articles budgétaires ont été adaptées aux dépenses effectives du service d'aide au logement. La réforme de la législation sur les aides individuelles devrait permettre de hausser les plafonds pour les ménages. Par ailleurs il s'agit également de lignes budgétaires non limitatives qui peuvent être adaptés en cas de besoins supplémentaires.

Au vu des dépenses, la garantie locative ne semble pas connaître le succès escompté. Un représentant ministériel répond qu'il ne s'agit pas d'une aide proprement dite, mais d'un certificat établi par l'Etat pour servir de garantie en cas de non-paiement du loyer par le locataire. Dans le meilleur cas, aucune dépense ne doit être faite. Et même si la garantie est tirée, l'Etat se retourne contre le débiteur pour récupérer sa mise.

M. Lies note, en se référant aux articles concernant le Pacte logement 2.0, que le projet de budget pluriannuel ne semble pas indiquer des hausses substantielles entre 2022 et 2025. Un représentant du Ministère rappelle que le Pacte logement 2.0 fonctionne autrement que son prédécesseur. Le nouveau Pacte logement prévoit que la commune établit un plan d'action en faveur du logement. L'Etat rembourse par rapport aux dépenses effectuées en faveur du logement et non pas suite à une hausse du nombre d'habitants. 40 millions d'euros sont prévus, mais ne seront déboursés que sur base de factures, suite à la réalisation des actions en faveur du logement. Le budget reste acquis, dans l'attente de la réalisation de projets. Or, pour le budget de l'Etat, il y a lieu d'indiquer les dépenses prévues effectivement au cours des années concernées et non le montant de la dotation financière attribuée aux communes.

Combien de communes ont signé le Pacte logement 2.0 (question de M. Lies). M. le Ministre répond que 80 communes sur 100 ont signé la convention.

Se référant au discours sur l'état de la nation, M. Lies met en doute le chiffre de 8 600 logements cité par le Premier Ministre. M. le Ministre du Logement répond que le chiffre cité concerne le nombre de logements sur lequel porte une convention et non pas le nombre de logements à réaliser en 2022. Le Fonds spécial de soutien au développement du logement créé par la loi modifiée du 20 mars 2020 permet des investissements sur une période dépassant l'année budgétaire. M. le Ministre du Logement rappelle également que le Premier Ministre avait lui-même précisé l'interprétation qu'il y a lieu de faire de ce chiffre lors de ses réponses apportées aux députés le lendemain de son discours.

M. Dan Biancalana (LSAP), rapporteur des projets de loi 7878 et 7879, souhaite avoir des précisions sur la baisse des montants prévus en guise d'aides à la construction d'ensembles (CE). Le tableau portant sur l'estimation des dépenses entre 2022 et 2025 pour le volet "Pacte logement 2.0 (page 21 de la présentation) montre que deux sommes portant sur en tout 8 millions d'euros ont été inscrites en vue de l'acquisition de terrains. Ce poste est vide pour les années 2023 et suivantes. M. le Rapporteur demande des explications quant à ce mécanisme.

Un représentant du Ministère du Logement explique que les chiffres inscrits sont établis sur base de projets annoncés par les promoteurs, sans qu'il y ait déjà une convention. Etant donné que les projets pour les années 2023 et suivantes ne sont pas encore connus, il est actuellement impossible d'inscrire des sommes dans le projet de budget pluriannuel. Ceci est particulièrement vrai pour des projets réalisés sous forme d'acquisition Vefa (vente en état de futur achèvement), pratique courante des associations et de certaines communes.

Une autre question de M. Biancalana porte sur les crédits prévus en guise de participation financière aux frais de fonctionnement d'un conseiller location, soit 30.000 euros (art. 15.0.33.002). Sur quelle base de calcul a été établi le chiffre de 30.000 euros ? (p. 27 de la présentation) Le représentant ministériel répond qu'il s'agit du résultat des négociations avec l'Inspection générale des finances (IGF). Le projet y relatif est en cours d'élaboration et la dotation budgétaire pourra être adaptée en fonction du projet final.

M. le Rapporteur Dan Biancalana note aussi une baisse de crédits due à un réajustement de certaines lignes budgétaires, telle que « 45.0.53.003 - Prêt climatique à taux zéro ». Le représentant ministériel renvoie à la page 8 de la présentation pour rappeler que certains crédits ont été adaptés aux dépenses réelles des dernières années afin de ne pas gonfler inutilement des lignes budgétaires.

Suite à la réunion, les représentants ministériels ont fait parvenir à la Commission du Logement l'historique des dépenses effectives effectuées sur base des articles budgétaires concernant les aides individuelles, gérées par un comptable extraordinaire. Ce mode de gestion implique le remplacement des dépenses effectives dans le compte général par les crédits budgétaires transférés par le Ministère vers le comptable extraordinaire. De plus amples détails sur l'évolution des aides peuvent être consultés dans le Rapport annuel du Ministère du Logement <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/rapports-activites/Rapport-d-activites-2020.pdf>

## **5. Divers**

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

\* \* \*

Luxembourg, le 25 novembre 2021

### **ANNEXES :**

- **Présentation concernant le Projet de loi 7896 portant 1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ; 2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;**
- **Présentation concernant le projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet « Wëltgebond » à Mamer**
- **Présentation concernant le projet de loi 7878 (Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022) et le projet de loi 7879 (Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2021-2025)**
- **L'historique des dépenses effectives effectuées sur base des articles budgétaires concernant les aides individuelles.**

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**



## Projet de loi portant

1° suppression du Fonds  
d'assainissement de la Cité Syrdall ;  
2° modification de la loi du 24 avril  
2017 portant réorganisation de  
l'établissement public nommé «  
Fonds du Logement » ;

Commission parlementaire  
28 octobre 2021



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Etablissement public créé par la loi modifiée du 10 décembre 1998

- le Fonds a pour mission :
  - l'assainissement, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles de la Cité Syrdall ;
  - la réfection des infrastructures et des aires d'agrément ;
  - l'acquisition des terrains de la Cité Syrdall.



- *L'ensemble des immeubles à acquérir représentait à l'origine **39 bâtiments et 26 parcelles non bâties**,  
le tout réparti sur 106 propriétaires différents.*
  
- *A ce jour, le **Fonds** est plein-propiétaire*
  - *de 31 bâtiments sur 39, et propriétaire indivisaire de 4 bâtiments,*
  - *soit environ 92% des surfaces bâties.*
  - *4,44 ha des surfaces non-bâties sur un total de 5,65 ha ont été acquis*
  
- ***L'Etat** est plein propriétaire de 3 bâtiments et d'une surface non-bâtie.*
  
- *Les acquisitions des surfaces restantes sont **en cours de formalisation**.*



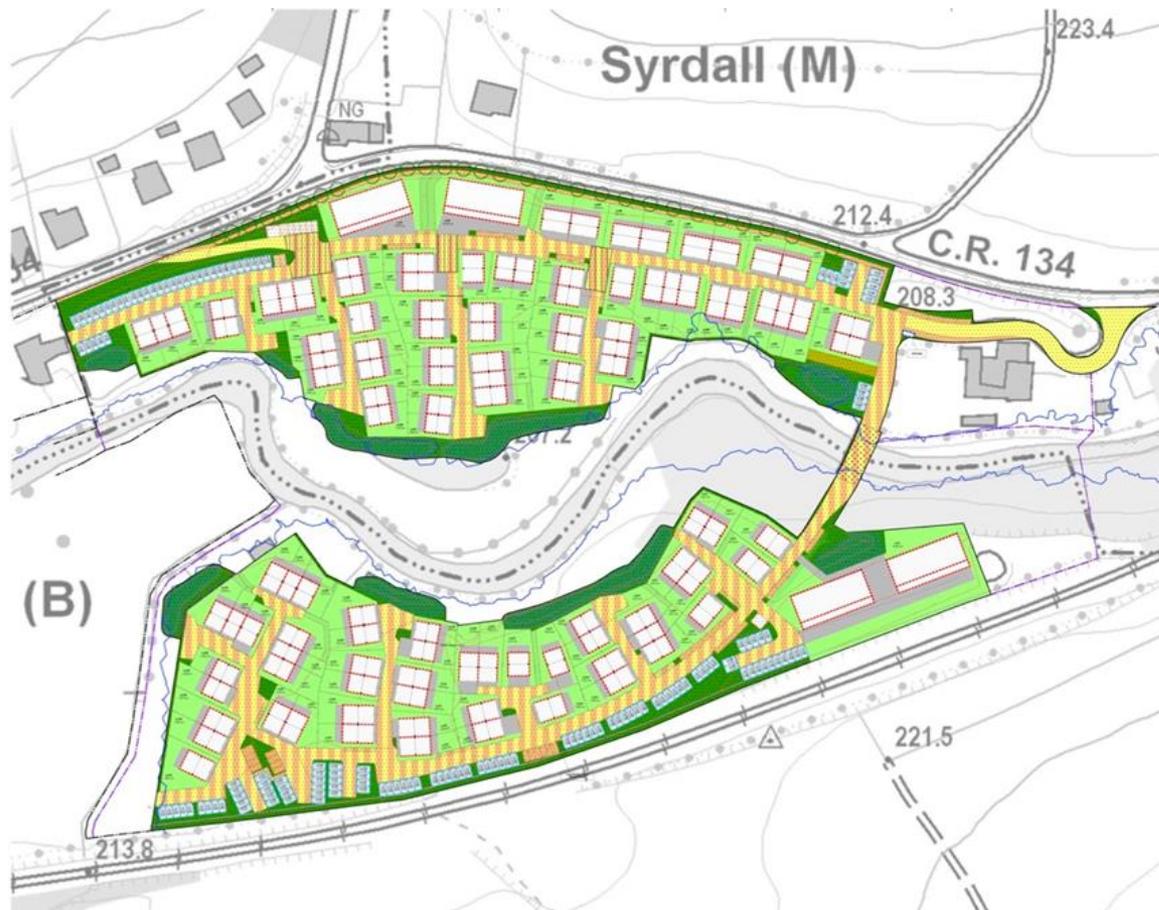
- **La nature des travaux a pris une autre envergure :**
  - il y aura une reconstruction au lieu d'une simple rénovation
  - le Fonds Syrdall manque de ressources financières et humaines pour réaliser un tel projet
  
- **La Poursuite des travaux et de la gestion du patrimoine relèvent plutôt de l'objet du Fonds de Logement**
  
- **Le Fonds Syrdall a été créé par une loi, la suppression s suit ainsi la forme de sa création.**

# Nouveau Projet en création



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- *Le plan d'aménagement particulier (PAP) est en vigueur depuis le 5 mars 2020.*  
*Un projet de loi de financement pour la réalisation des logements sera déposé en début de l'année 2022.*





Merci pour votre attention



# Projet de loi autorisant l'Etat à participer au financement du développement de logements du projet "Wältgebond" à Mamer

Commission parlementaire  
28 octobre 2021



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement





## 162 logements abordables

- ✓ 117 logements location abordable
- ✓ 32 logements vente abordable
- ✓ 13 logements vente à coût modéré
- ✓ 27.846 m<sup>2</sup> SCB

## Participation étatique:

- 83 millions EUR





## Densité:

- Grâce à réduction de 2 à 1 empl. / logt  
→ 11 logements supplémentaires !
- 1 emplacement parking/logement
- 45 logts / ha





- Nouveau par rapport aux autres lois de financement :
  - Pour le financement des dépenses, l'Etat est autorisé à accorder au Fonds du Logement un ou plusieurs prêts
    - Conditions financières plus intéressantes offertes par l'Etat
    - Pas de recours à la garantie d'Etat par le Fonds du Logement





- ✓ les frais d'acquisition des terrains au prorata de leur affectation au logement
- ✓ les coûts de réalisation des infrastructures ordinaires, telles que les voiries, réseaux ou l'aménagement d'espaces publics
- ✓ les coûts de construction des logements destinés à la location subventionnée
- ✓ les charges d'intérêt pour le préfinancement de l'ensemble des logements destinés à la vente
- ✓ la compensation de service public





# Présentation Propositions budgétaires 2022-25

Commission parlementaire  
28 octobre 2021



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



1. Budget 2022-25 en un coup d'oeil
2. Principales orientations budgétaires
  - Mesures en faveur de la demande
  - Mesures pour accroître l'offre de logements abordables
3. Fonds spécial de soutien au développement du logement
4. Analyse détaillée du budget 2022-25
  - Dépenses courantes
  - Dépenses en capital



# 1. Budget 2022-25 en un coup d'oeil



## ➤ Budget global

- Enveloppe totale : 267,54 mio EUR (+4,36 mio EUR, +2% par rapport au budget voté 2021)
- Depuis PB 2018 : progression de +51,29 mio EUR (+22%)

## ➤ Principales variations budgétaires

- Dotation Fonds spécial : +16,44 mio EUR (détails plus loin)
- Pacte logement 1.0 : -8,9 mio EUR

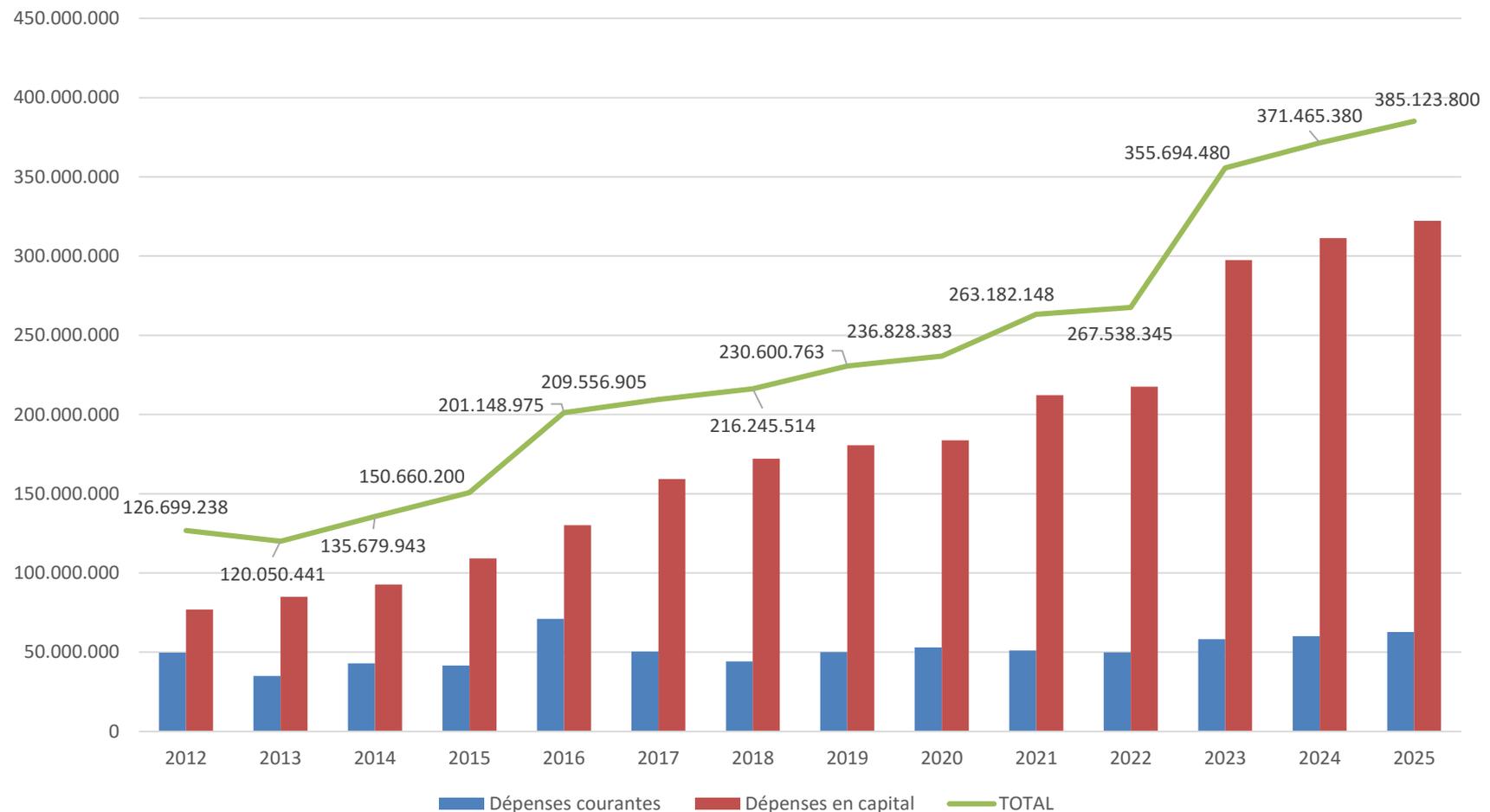


## ➤ Budget pluriannuel

- Proposition de budget pluriannuel 2023-25 :
  - 2023 : 355,7 mio EUR
  - 2024 : 371,5 mio EUR
  - 2025 : 385,1 mio EUR
- Évolution continue du budget de 2013 à 2025



## ➤ Budget global pluriannuel





## 2. Principales orientations budgétaires



- Mesures en faveur de la demande - Aides individuelles au logement
  - Aides en intérêt et aides en capital = 45,5 mio EUR (-4,69 mio EUR, -9,35% par rapport à 2021)
    - Aides en intérêt = 37,44 mio EUR (contre 39,5 mio EUR en 2021)
    - Primes individuelles = 8,1 mio EUR (contre 10,6 mio EUR en 2021)
  - Baisse due à un réajustement de certaines lignes budgétaires, manifestement surestimées depuis plusieurs années :
    - 45.0.53.000 - Primes de construction/d'acquisition
    - 45.0.53.003 - Prêt climatique à taux zéro
    - 45.0.53.007 - Aide au financement de garanties locatives



- Mesures en faveur de la demande - Aides individuelles au logement
  - Régime des aides individuelles selon loi de 1979 n'est plus adapté ni à la situation des revenus des demandeurs, ni à l'évolution des prix du marché immobilier.
    - ➔ Régression continue du nombre de demandes et du montant des aides accordées, ceci malgré une situation de plus en plus tendue des marchés
  - PL portant sur la réforme des aides individuelles au logement sera déposé dans les prochaines semaines
    - Aides mieux ciblées et revalorisées
    - Avec entrée en vigueur de la nouvelle loi, estimée à 2023, l'enveloppe budgétaire globale dédiée aux aides individuelles sera progressivement vue à la hausse jusque 2025



- Mesures en faveur de l'offre de logements abordables
  - Aides à la construction d'ensembles
  - Acquisition de terrains par l'Etat
  - Pacte logement 2.0
  - Gestion locative sociale



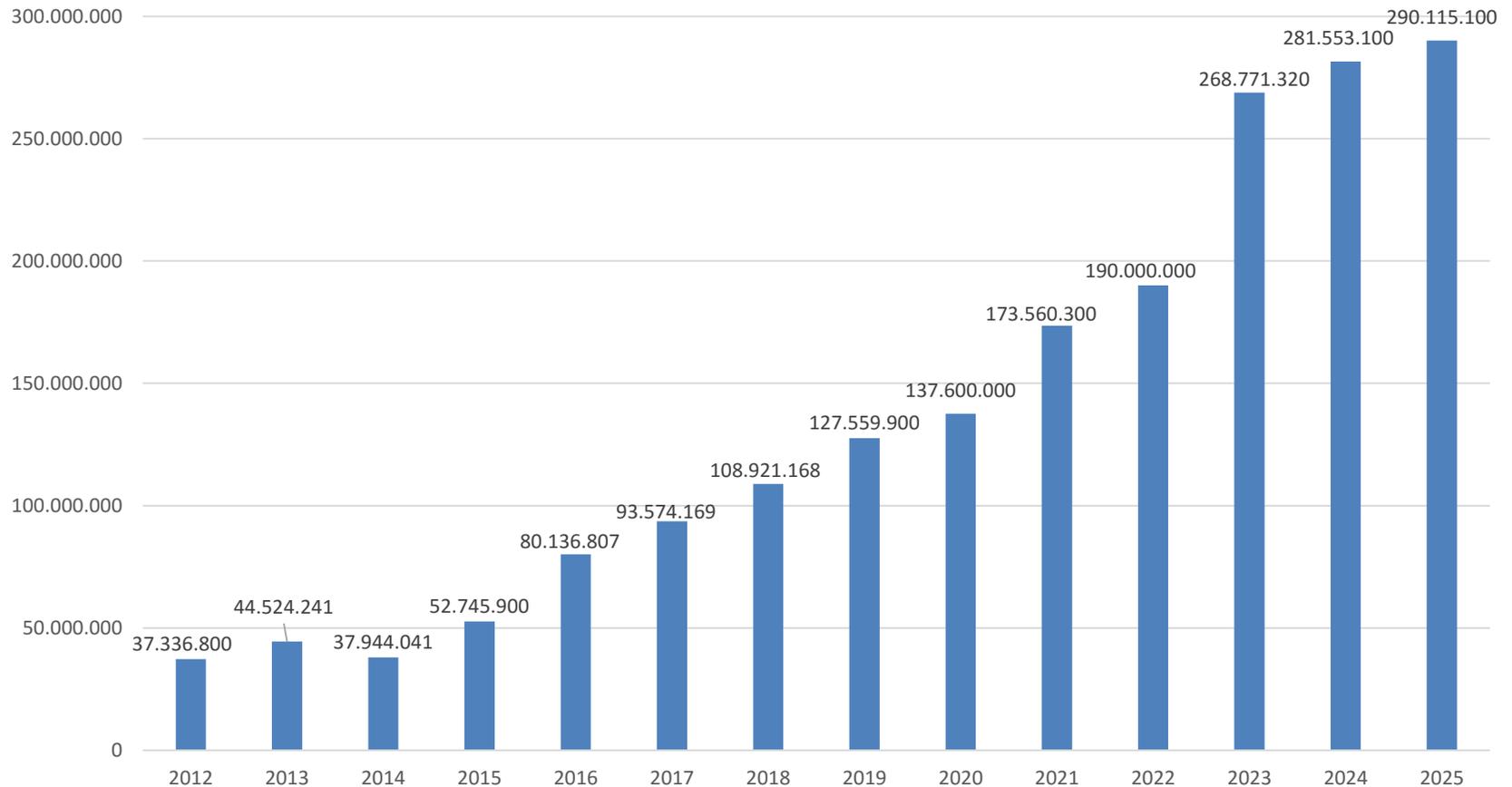
## ➤ Aides à la construction d'ensembles (CE)

- Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020, articles budgétaires concernés transférés dans le Fonds spécial de soutien au développement du logement (voir détails plus loin)
- Dotation du Fonds spécial réservée aux aides à la construction d'ensembles fixée à 190 mio EUR pour 2022 (soit +9,47% par rapport au budget voté 2021)



## ➤ Aides à la construction d'ensembles (CE)

Evolution du budget dédié aux aides à la CE





## ➤ Acquisition de terrains destinés à l'habitat

- Fait partie du Fonds spécial
- Estimation des dépenses du Fonds spécial dédiées à l'acquisition de terrains a été revue à la hausse : 20 mio EUR contre 10 mio EUR en 2021



## ➤ Pacte logement 2.0

- Depuis entrée en vigueur de loi en juillet, Fonds spécial également doté des crédits destinés au Pacte logement 2.0 (voir détails plus loin)
- Principaux objectifs du nouveau Pacte logement :
  - augmentation de l'offre de logements abordables et durables au niveau communal,
  - mobilisation du potentiel foncier et résidentiel au niveau communal
  - amélioration de la qualité résidentielle



## ➤ Gestion locative sociale

- GLS totale = 1.473.100 EUR (+22.000 EUR, +2% par rapport à 2021)
- GLS Asbl : 1.100.000 EUR, inchangé par rapport à PB 2021
- GLS Communes et syndicats de communes : +10.000 EUR (+2,86%)
- Nouveau - GLS FdL : 13.000 EUR

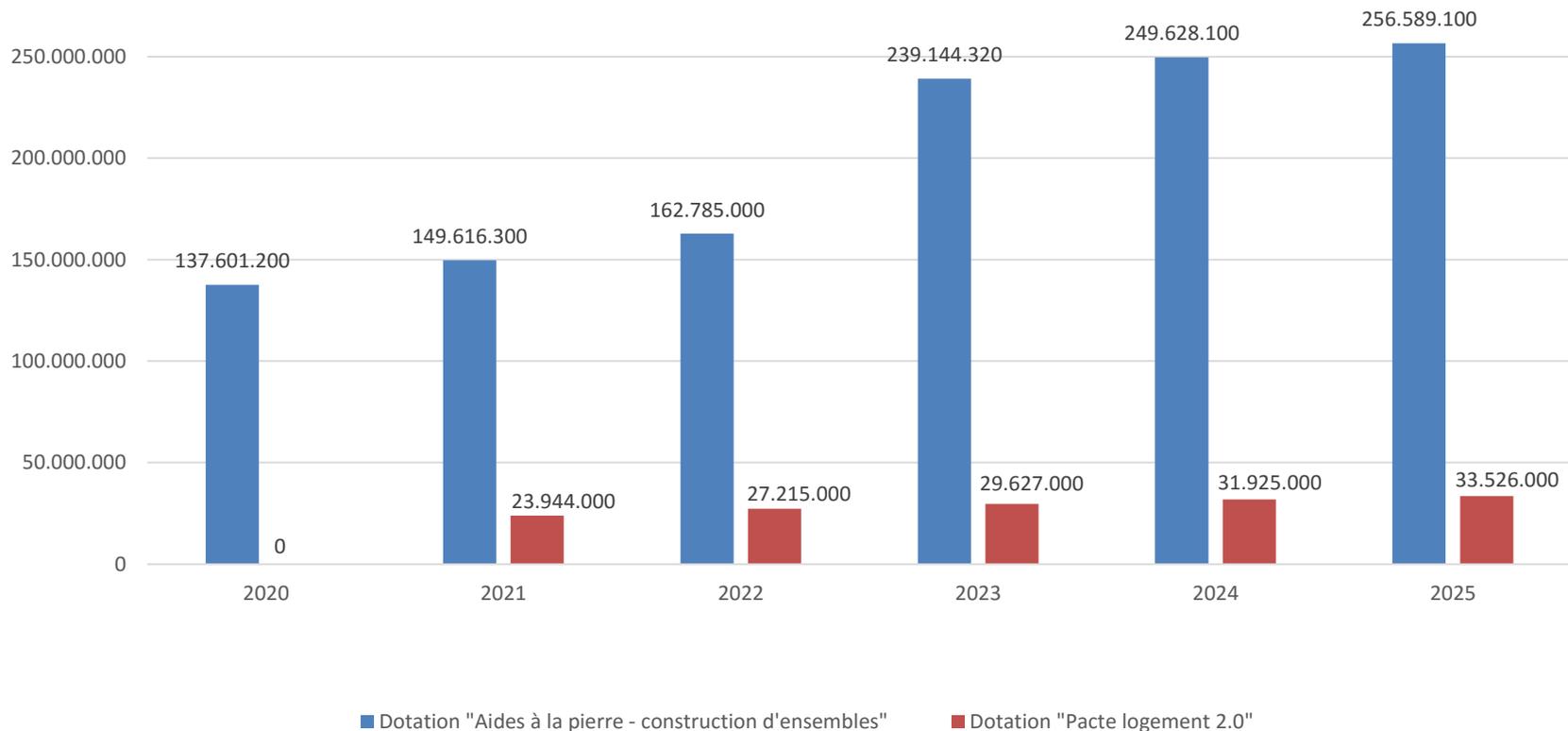


### 3. Fonds spécial de soutien au développement du logement



## ➤ Evolution de la dotation du Fonds spécial de soutien de développement du logement

Evolution de la dotation du Fonds spécial de soutien de développement du logement





## ➤ Evolution de dotation dans Budget pluriannuel

- Entre 2022 et 2025, la dotation au Fonds spécial cumulée s'élève à elle seule à 1,03 milliards EUR, ce qui représente un budget moyen de près de 258 millions EUR par an



## ➤ Estimation des dépenses entre 2022 et 2025

### Volet “Aides à la construction d’ensembles”

- Dépenses en 2022 : +131,7 mio EUR par rapport au compte général de 2020, soit +136%
- En 2025, dépenses estimées augmenteront de 141,2 mio EUR par rapport au compte général de 2020 (soit +146%)



## ➤ Estimation des dépenses entre 2022 et 2025 Volet “Aides à la construction d’ensembles”

Libellé	2020	2021 prévision.	2022 PB2022	2023 PB2022	2024 PB2022	2025 PB2022
<b>Volet "Aides à la pierre - construction d'ensembles"</b>						
A) Participation au financement de projets de logements réalisés par les établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat	15.734.250	41.126.000	126.414.286	164.932.857	183.917.143	167.222.857
B) Participation au financement de projets de logement réalisés par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché	30.595.844	42.317.857	45.243.500	52.327.457	70.637.143	100.607.143
C) Participation au financement de projets de logements réalisés par les communes et syndicats de communes	16.830.827	37.614.286	68.571.429	60.000.000	49.900.000	38.771.429
D) Participation au financement de projets de logements réalisés par des asbl, fondations et du Kierchefong	22.597.094	26.900.000	38.500.000	23.552.000	15.000.000	1.500.000
E) Participation au financement de projets de logements réalisés par les sociétés de droit privé	1.724.674	1.510.100	1.510.100	1.510.100	1.510.100	1.510.100
F) Acquisition par l'Etat d'immeubles destinés à l'habitat	9.000.045	16.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
- Moins-values sur aléas de chantier	0	-36.317.443	-72.068.764	-83.178.094	-91.336.286	-91.980.429
<b>Sous-total volet "Aides à la pierre"</b>	<b>96.482.734</b>	<b>129.150.800</b>	<b>228.170.550</b>	<b>239.144.320</b>	<b>249.628.100</b>	<b>237.631.100</b>



## ➤ Estimation des dépenses entre 2022 et 2025 Volet "Pacte logement 2.0"

Libellé	2020	2021 prévision.	2022 PB2022	2023 PB2022	2024 PB2022	2025 PB2022
<b>Volet "Pacte logement 2.0"</b>		129.150.800	228.170.550	239.144.320	249.628.100	237.631.100
A) Conseiller logement	—	1.600.000	3.745.000	4.033.000	4.113.000	4.195.000
B) Participations financières "projets Pacte Logement"	—	4.400.000	23.470.000	25.594.000	27.812.000	29.331.000
<i>Catégorie 1 : Acquisition de terrains</i>	—	4.400.000	3.720.000	—	—	—
<i>Catégorie 2 : Cadre de vie et rénovation urbaine</i>	—	0	2.250.000	2.494.000	2.612.000	2.731.000
<i>Catégorie 3 : Ressources humaines, communication et dynamiques sociales</i>	—	0	17.500.000	23.100.000	25.200.000	26.600.000
<b>Sous-total volet "Pacte logement 2.0"</b>	<b>0</b>	<b>6.000.000</b>	<b>27.215.000</b>	<b>29.627.000</b>	<b>31.925.000</b>	<b>33.526.000</b>
<b>Total des dépenses ajustées</b>	<b>96.482.734</b>	<b>135.150.800</b>	<b>255.385.550</b>	<b>268.771.320</b>	<b>281.553.100</b>	<b>271.157.100</b>



## 4. Analyse détaillée du budget 2022-25



## ➤ Dépenses courantes

- Enveloppe budgétaire proposée : 49,96 mio EUR (-1,09 mio EUR, -2% par rapport à 2021)

## ➤ Principales variations budgétaires :

- Aides individuelles – subventions et bonifications d'intérêt : -2,1 mio EUR (-5%)



- Frais d'experts et d'études : 310.000 EUR, niveau reste élevé, notamment dans un contexte de réforme des bases légales existantes (art. 15.0.12.120)
- Frais de publicité, de sensibilisation et d'information relatifs à la thématique du logement = 475.000 EUR (-25.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.12.140)
  - Campagnes et relance publicitaires : 225.000 EUR
  - Foires, conférences et expositions : 140.000 EUR
  - Brochures et dépliants : 40 000 EUR
  - Matériel promotionnel et autres frais : 70.000 EUR



- Frais de fonctionnement myenergy = 1.055.000 EUR (+200.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.41.010)
  - Augmentation progressive du budget réservé à myenergy, conformément à ce que prévoit l'accord de coalition 2018-23
  - Depuis 2021, nouvelle convention pour assistance de myenergy dans la gestion du conseiller logement dans le cadre du nouveau Pacte Logement. Convention sur 3 ans (2021-23) à raison de 105.000 EUR par an
- Observatoire de l'Habitat = 630.000 EUR (+10.000 EUR par rapport à 2021) (art. 15.0.41.011)



## ➤ Dépenses en capital

- Enveloppe budgétaire proposée : 217,6 millions EUR (+5,4 mio EUR, +3% par rapport à 2021)

## ➤ Principales variations budgétaires

- Budget dotation Fonds spécial (volet aides aux CE et Pacte logement 2.0) : +16,4 millions EUR, +9,5% par rapport à 2021
- Pacte logement 1.0 : -8,9 mio EUR



## ➤ Nouveaux articles budgétaires :

- Participation financière aux frais de fonctionnement d'un conseiller location = 30.000 EUR (art. 15.0.33.002)
  - Lancement par le ministère d'un appel à proposition auprès des acteurs associatifs accompagnant les locataires afin de mettre en place par voie de convention un, voire plusieurs initiatives de conseil en location
  - Rôle du conseil en location : accompagnement et conseil administratif pour les locataires en difficulté face à un logement en mauvais état, insalubre ou à loyer manifestement excessif
- Participation frais de fonctionnement de l'outil informatique du Pacte Logement 2.0 = 40.000 EUR (art. 15.0.43.020)
  - Participation au coût de conception de l'outil IT développé par le SIGI
  - A partir de 2023, participation à hauteur de 15.000 EUR aux frais de maintenance et de fonctionnement de l'outil



## ➤ Nouveaux articles budgétaires :

- Compensation de service public bailleur social = 100 EUR (art. 45.0.81.032)
  - Réforme de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement prévoit l'instauration d'un bailleur social
  - Frais dus à l'activité de bailleur social et non couverts par les recettes locatives seront pris en charge par l'Etat moyennant un forfait qui se compose des:
    1. coûts en relation directe avec des logements sociaux ou l'activité de bailleur social
    2. coûts indirects, qui sont principalement constitués de frais de fonctionnement et de gestion liés à l'organisme lui-même
  - Dans la mesure où le calcul du loyer fera également l'objet d'une réforme, ce qui permettra aux bailleurs d'avoir davantage de recettes locatives, l'on estime que ce système du bailleur social devrait se porter tout seul, mais il y a néanmoins lieu de prévoir la ligne budgétaire correspondante.



Des questions ?



Merci de votre attention

articles	libellé	2010		2011		2012		2013		2014	
		Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire
15.0.34.080	Aide individuelle au logement: Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	50.000.000,00	43.545.748,06	42.000.000,00	42.138.518,77	45.000.000,00	51.090.304,57	30.000.000,00	37.560.995,81	38.000.000,00	38.553.357,61
15.0.34.081	Prêt climatique à taux zéro et taux réduit : Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.0.34.090	Subvention de loyer. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100,00	0,00
<b>TOTAL:</b>		<b>50.000.000,00</b>	<b>43.545.748,06</b>	<b>42.100.000,00</b>	<b>42.138.518,77</b>	<b>45.100.000,00</b>	<b>51.090.304,57</b>	<b>30.100.000,00</b>	<b>37.560.995,81</b>	<b>38.000.100,00</b>	<b>38.553.357,61</b>

articles	libellé	2016		2017		2018		2019		2020	
		Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire	Budget voté	Dépenses effectives via comptable extraordinaire
15.0.34.080	Aide individuelle au logement: Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	38.400.000,00	32.102.112,15	36.000.000,00	28.732.161,39	28.000.000,00	30.210.799,37	30.000.000,00	27.365.586,53	32.000.000,00	25.942.752,32
15.0.34.081	Prêt climatique à taux zéro et taux réduit : Participation à la charge d'intérêt (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	0,00	0,00	276.933,00	0,00	545.600,00	21.365,41	545.600,00	18.659,00	545.600,00	110.736,13
15.0.34.090	Subvention de loyer. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice)	28.800.000,00	837.272,62	10.000.000,00	2.061.981,86	10.000.000,00	5.239.261,53	10.000.000,00	7.446.323,19	10.000.000,00	9.555.336,42
<b>TOTAL:</b>		<b>67.200.000,00</b>	<b>32.939.384,77</b>	<b>46.276.933,00</b>	<b>30.794.143,25</b>	<b>38.545.600,00</b>	<b>35.471.426,31</b>	<b>40.545.600,00</b>	<b>34.830.568,72</b>	<b>42.545.600,00</b>	<b>35.608.824,87</b>