



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE

P.V. LOG 13

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 5 juillet 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Adoption du procès-verbal de la réunion jointe du 7 octobre 2022
2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova
- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
3. Présentation du rapport pour l'année 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement
4. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Lydie Polfer, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Tania Fernandes, Mme Andrée Gindt,
M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. **Adoption du procès-verbal de la réunion jointe du 7 octobre 2022**

La Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») adopte le procès-verbal sous rubrique.

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

Dans son avis complémentaire du 4 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements qui lui étaient soumis le 21 juin 2023 ne prennent pas encore en compte les oppositions formelles et les réserves formulées dans son avis initial du 20 juin 2023. Le Conseil d'État se voit ainsi contraint de s'opposer formellement à la disposition de l'article 61, paragraphe 4. Il propose de supprimer ledit paragraphe et d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 du projet de loi sous avis.

Il est à noter que les amendements pris lors de la dernière réunion de la commission parlementaire rendent superfétatoire un grand nombre des observations émises par le Conseil d'État, comme par exemple aux endroits des articles 3, 34, 40, 42, vu que ces amendements répondent déjà aux critiques de la Haute Corporation.

Article 54 nouveau (Article 56 initial)

La commission parlementaire décide de faire sienne l'observation émise par le Conseil d'État dans son avis du 4 juillet 2023 et elle propose de reformuler, par voie d'amendement parlementaire du 5 juillet 2023, le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Article 59 nouveau

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article 59 nouveau (article 61 initial) comme suit :

« ~~Art. 61 59.~~ (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ~~au sens conformément aux dispositions du chapitre 3~~ de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;

4° ~~la communauté domestique de la personne répond aux conditions de revenu le revenu de la communauté domestique remplit les conditions~~ fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1^{er}, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1^{er}, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

~~(4) Le présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable. »~~

Commentaire :

A l'endroit de l'article 59 nouveau, la commission parlementaire décide de faire droit aux observations du Conseil d'État. C'est la raison pour laquelle le paragraphe 4 est supprimé afin d'éviter toute source d'insécurité juridique (concernant le projet de loi n°7937, une lettre contenant un amendement parlementaire complémentaire sera envoyée au Conseil d'État dans laquelle la commission parlementaire propose d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 et l'annexe IX du projet de loi sous rubrique).

Annexe IX

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'annexe IX comme suit :

« Annexe IX - Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 34.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant à charge.

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu

provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, point 11°, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ;

2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un État avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant. »

Commentaire :

L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, phrase liminaire.

Au vu de l'opposition formelle relative à l'alinéa 1^{er} de l'annexe IX, la commission parlementaire propose d'amender ladite annexe pour y insérer la méthode de détermination du revenu retenue par l'article 56 du projet de loi n°7937 qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré.

3. Présentation du rapport pour l'année 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement

En préparation au débat de consultation sur le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement¹ qui aura lieu le 13 juillet 2023, Monsieur le Ministre présente un aperçu dudit rapport (cf. dossier de presse en annexe).

Selon monsieur le Ministre, cette troisième édition du rapport du Fonds spécial relève la tournure structurelle des investissements publics pour le logement et illustre les résultats des efforts engagés pour le logement abordable depuis 2018.

En quelques années seulement, le ministère du Logement a mis en place une toute nouvelle dynamique dans le développement des logements abordables. L'orateur partage son ambition de créer un stock substantiel de logements locatifs en main publique.

Il rappelle qu'à partir de 2019, la durée des conventions a été portée de 20 à 40 ans. D'un côté, ceci permet de disposer à long terme d'un doublement de logements abordables, d'un autre côté, cette approche permet aux acteurs sociaux actifs dans le domaine de pouvoir planifier à plus long terme.

En ce qui concerne les lois de financement, 6 nouveaux projets de logements abordables de grande envergure ont été votés par la Chambre des députés depuis 2020. Ces projets sont en train d'être réalisés à travers tout le pays – à Kehlen, Wiltz, Dudelange, Mamer, Biwer et Diekirch. Ces 6 projets représentent à eux seuls plus de 2 100 logements et une participation étatique de plus de 1,1 milliard d'euros. De plus, d'ici 2027, les promoteurs sociaux ont annoncé la livraison de 3 900 logements supplémentaires dans plus de 250 autres projets.

Depuis 2021, le nouveau Pacte Logement 2.0 est en place. Jusqu'ici, 48 communes ont déjà arrêté leur stratégie locale pour le logement abordable et le ministère a pu réserver plus de 25 millions d'euros en financement supplémentaires pour les communes au cours de la seule année 2022. Les aspects financiers du Pacte Logement 2.0 sont également gérés à travers le Fonds spécial.

Le troisième rapport du Fonds spécial dresse dès lors un tableau complet de ces efforts du premier axe de la Stratégie nationale du Logement abordable.

Entre 2017 et 2022, les investissements du ministère du Logement ont augmenté de 40 à 174 millions d'euros, ce qui correspond à une progression impressionnante de plus de 330 %. En 2022, le stock de logements locatifs abordables en mains publiques a progressé de plus de 6 % pour passer à 4 117 logements. Cette progression se situe bien au-dessus de la croissance de la population en 2022 de 2,4 %. S'y ajoutent les logements abordables cofinancés par le ministère et réalisés par les promoteurs à vocation sociale.

Il est à noter que 947 logements de l'inventaire du Fonds spécial sont achevés et en attente de clôture.

¹ Le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement rassemble les projets de logements conventionnés par le ministère du Logement bénéficiant de participations financières étatiques. Il donne une vue globale du nombre de projets de logements abordables en cours de réalisation ou en planification, ainsi que les montants engagés et les budgets en perspective.

Les chiffres clés du rapport annuel du Fonds spécial pour l'année de 2022 :

Aides à la Pierre

- 3 306 logements conventionnés, représentant 261 projets
- 464 logements conventionnés supplémentaires en 2022
- 387 logements livrés en 2022
- 174 millions d'euros de participations financières versées en « Aides à la pierre »
- 59 % des logements conventionnés sont destinés à la location abordable
- Dans le cadre du Pacte Logement 2.0 : plus de 25 millions d'euros en dotation aux communes et les prestations pour les Conseillers logement
- Plus de 1 100 ares acquis avec un potentiel de réalisation de logements de plus de 450 logements
- 88 % des logements conventionnés sont réalisés par les promoteurs publics (Fonds du Logement, SNHBM, communes)

Pacte Logement 2.0

- 99 communes ont signé une « convention initiale » avec le ministère du Logement (au 31.12.22)
- 48 communes ont développé leur Programme d'action local logement (au 31.5.2023)
- 48 communes ont signé par la suite une « convention de mise en œuvre » (au 31.5.2023)
- 25,8 millions d'euros ont été alloués aux communes (au 31.12.22)

Echange de vues

Monsieur André Bauler (DP) rappelle que Monsieur le Ministre a récemment informé la commission parlementaire du fait que le Gouvernement s'est proposé à acquérir des projets de logements en VEFA dont le démarrage des travaux est imminent, mais freiné par le manque d'acquéreurs potentiels. Dans ce cadre, l'État se concentrera à cet effet sur des projets qui répondent aux critères du Cahier des charges appliqué aux projets de création de logements abordables bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère du Logement. A ce sujet, l'orateur souhaite savoir si l'acquisition de ces logements sera financée par le Fonds spécial.

En réponse, Monsieur le Ministre confirme les propos de Monsieur le Député. Il souligne toutefois que ces chiffres ne font pas partie du rapport sous examen qui vise l'année 2022, mais qu'ils feront partie du rapport de l'année prochaine.

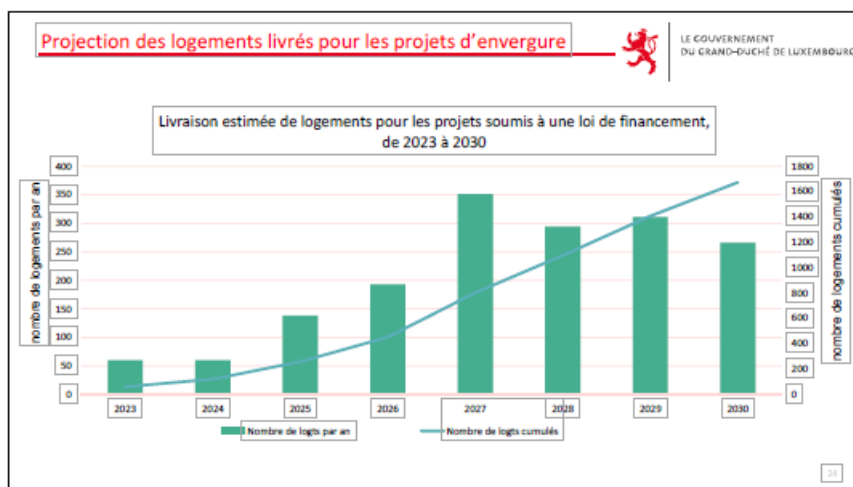
En réponse à d'autres questions de Monsieur le Député concernant la vente des VEFAs, Monsieur le Ministre s'engage à présenter plus de détails concernant ce dossier une fois que les premières négociations sont conclues.

Monsieur Marc Lies salue le fait que le rapport sous examen donne un aperçu des logements qui ont été livrés dans les dernières années. Dans un souci de transparence, l'orateur propose qu'à l'avenir, des informations soient également fournies sur le nombre de logements mis sur le marché par chaque promoteur.

En rapport à l'intervention de Monsieur le Député, Monsieur le Ministre se dit prêt à inclure ces informations dans le prochain rapport.

Répondant à Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP) qui se renseigne sur le calendrier des grands projets d'envergure, Monsieur le Ministre renvoie au graphique qui donne des informations sur l'évolution des grands projets de construction de logements (cf. dossier de presse en annexe).

Le graphique montre l'évolution de la construction de logements publics, qui se trouve sur une bonne trajectoire, ainsi que les progrès réalisés dans ce domaine au cours des dernières années. Monsieur le Ministre se félicite de cette évolution et indique qu'il laissera un bon héritage au prochain ministre du Logement, quel qu'il soit.



Monsieur Marc Lies constate que les promoteurs publics ne disposent que de capacités limitées et il se demande si ces promoteurs sont en mesure d'achever les logements indiqués dans le graphique. Afin de faire face à la crise du logement au Luxembourg, l'orateur plaide pour que les promoteurs privés soient également impliqués afin de pouvoir créer plus rapidement un grand nombre de logements abordables.

En réplique, Monsieur le Ministre informe l'assemblée que les deux promoteurs publics viennent de renforcer leur effectif afin de pouvoir gérer plus de chantiers. Il donne aussi à considérer que les promoteurs publics travaillent main en main avec le secteur privé, car ce sont des entreprises de construction privées qui exécutent les travaux de construction. La taskforce, chargée de faire progresser la construction de logements abordables, a également discuté de la possibilité de collaborer avec des architectes et des bureaux d'études privés afin d'accélérer les travaux de construction. Il n'en reste pas moins que des acteurs publics sont nécessaires pour contrôler et réguler les dépenses publiques en matière de logement.

Monsieur Marc Lies renvoie à l'article 29*bis* du pacte logement et plaide pour une collaboration avec les acteurs du secteur privé pour qu'il soit possible d'exploiter pleinement le potentiel de ce texte de loi, il laisse entendre que cela n'est pas possible sans le secteur privé. Sinon, beaucoup de potentiel est perdu.

Monsieur le Ministre informe l'assemblée que l'initiative de rachat des VEFA va dans ce sens, l'expérience acquise pourra être utilisée pour d'autres projets basés sur une plus grande coopération avec les promoteurs privés. Il partage l'avis de l'honorable député selon lequel l'article 29*bis* implique une coopération accrue avec le secteur privé.

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

Luxembourg, le 18 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

CONFÉRENCE DE PRESSE

Le Rapport 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement

29.06.2023

Communiqué de presse

En route vers le droit au logement - l'impact du changement de cap

Lors d'une conférence de presse en date du 29 juin 2023, Henri Kox, Ministre du Logement, a présenté le 3^e rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement: « ***Mon objectif est de créer un stock d'au moins 20 % de logements abordables, publics et durables. Si autant de logements sont en main publique, cela aura un effet global positif sur les prix de tous les logements. La pression sur le marché sera relâchée et facilitera le droit au logement pour toutes les classes de revenu. Politique de logement signifie politique sociale, c'est une politique dans l'intérêt de toute la société. Voilà l'objet de la Stratégie nationale du Logement abordable déployée depuis 2018. Les résultats de ces efforts sont documentés dans ce 3^{ième} rapport du Fonds spécial mis en place en 2020.*** »

Cette 3^{ième} édition du rapport du Fonds spécial relève la tournure structurelle des investissements publics pour le logement et illustre les résultats des efforts engagés pour le logement abordable depuis 2018.

Le bilan d'une politique de logement volontariste

En quelques années seulement, le ministère du Logement a mis en place une toute nouvelle dynamique dans le développement des logements sociaux, que nous appelons depuis peu « logements abordables », pour témoigner de la nouvelle ambition de créer un stock substantiel de logements locatifs en main publique.

A partir de 2019, la durée des **conventions a été portée de 20 à 40 ans**. D'un côté, ceci permet de disposer à long terme d'un doublement de logements abordables, d'un autre côté, cette approche permet aux acteurs sociaux actifs dans le domaine de pouvoir planifier à plus long terme.

A partir de 2020, la création du **Fonds spécial pour le soutien au développement du logement** permet une approche plus cohérente au financement des projets publics et privés tout en augmentant la transparence vis-à-vis du grand public et de la Chambre des députés.

Depuis 2020, les lois de financement de **6 nouveaux projets de logements abordables de grande envergure** ont été votées par la Chambre des députés. Ces projets sont en train d'être réalisés à travers tout le pays – à Kehlen, Wiltz, Dudelange, Mamer, Biwer et Diekirch. Ces 6 projets représentent à eux seuls plus de 2 100 logements et une participation étatique de plus de 1,1 milliards d'euros. De plus, d'ici 2027, les promoteurs sociaux ont annoncé la livraison de 3 900 logements supplémentaires dans plus de 250 autres projets.

En 2021, l'introduction du **cahier des charges** applicable à l'urbanisation et à l'élaboration de projets de logements abordables a marqué un autre pas important dans nos efforts de dynamiser la construction de logements abordables. Le travail d'analyse et d'accompagnement des équipes d'architectes et d'urbaniste du ministère a ainsi gagné substantiellement en qualité et les échanges avec les acteurs du terrain sont devenus plus constructif dans tous les sens du terme.

Depuis 2021 également, le nouveau **Pacte Logement 2.0** est en place. Jusqu'ici, 48 communes ont déjà arrêté leur stratégie locale pour le logement abordable et le ministère a pu réserver plus de 25 millions d'euros en financement supplémentaires pour les communes au cours de la seule année 2022. Les aspects financiers du Pacte Logement 2.0 sont également gérés à travers le Fonds spécial.

Le 3^{ème} rapport du Fonds spéciale dresse dès lors un tableau complet de ces efforts du premier axe de la Stratégie nationale du Logement abordable.

Entre 2017 et 2022, les **investissements** du ministère du Logement ont augmenté de 40 à 174 millions d'euros, ce qui correspond à une **progression de plus de 330 %** ! En 2022, **le stock de logements locatifs abordables en mains publiques a progressé de plus de 6 % pour passer à 4 117 logements**. Cette progression se situe bien au-dessus de la croissance de la population en 2022 de 2,4 %. S'y ajoutent les logements abordables, cofinancés par le ministère et réalisés par les promoteurs à vocation sociale. Notons que 947 logements de l'inventaire du Fonds spécial sont achevés et en attente de clôture.

« Jamais auparavant, le Luxembourg a connu une telle politique volontariste pour augmenter massivement l'offre de logements abordables. Le Pacte Logement 2.0 et les mesures de soutien pour le secteur de la construction dynamiseront encore davantage cette lancée vers le changement structurel du logement au Luxembourg », a souligné le ministre du Logement, Henri Kox.

Les chiffres clés du rapport annuel du Fonds spécial pour l'année de 2022 :

Le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement rassemble les projets de logements conventionnés par le ministère du Logement bénéficiant de participations financières étatiques. Il donne une vue globale du nombre de projets de logements abordables en cours de réalisation ou en planification, ainsi que les montants engagés et les budgets en perspective.

Le rapport spécial présente également le bilan des dotations financières du Pacte Logement 2.0.

Aides à la Pierre

- 3 306 logements conventionnés, représentant 261 projets
- 464 logements conventionnés supplémentaires en 2022
- 387 logements livrés en 2022
- 174 millions d'euros de participations financières versées en « Aides à la pierre »
- 59 % des logements conventionnés sont destinés à la location abordable
- Dans le cadre du Pacte Logement 2.0 : plus de 25 millions d'euros en dotation aux communes et les prestations pour les Conseillers logement
- Plus de 1 100 ares acquis avec un potentiel de réalisation de logements de plus de 450 logements
- 88 % des logements conventionnés sont réalisés par les promoteurs publics (Fonds du Logement, SNHBM, communes)

Pacte Logement 2.0

- 99 communes ont signé une « convention initiale » avec le ministère du Logement (au 31.12.22)
- 48 communes ont développé leur Programme d'action local logement (au 31.5.2023)
- 48 communes ont signé par la suite une « convention de mise en œuvre » (au 31.5.2023)
- 25,8 millions d'euros ont été alloués aux communes (au 31.12.22)

ANNEXE 1



En route vers le **droit au Logement** – l'impact du **changement de cap**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Mon **objectif** à terme:
 - au moins **20% de logements abordables, publics, durables!**
 - ➡ vers la réalisation du **droit au logement** (nouvelle constitution)
- **Stratégie nationale du Logement abordable** déployée depuis 2018:
 1. création massive de logements abordables
 2. protection + soutien au particuliers par: un cadre réglementaire + plus d'aides
 - ➡ **impact global positif** sur les prix de tous les logements
- Politique de Logement = politique sociale
 - ➡ dans l'intérêt de **toute la société!**

Le bilan d'une politique du logement volontariste !



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Conventions** portées de 20 à 40 ans (2019)
- Création du **Fonds special** (2020)
- **6 lois de financement** votées de projet d'envergure de logements abordables (depuis 2020)
- **Cahier des charges** (2021)
- **Pacte Logement 2.0** (2021)
- 3 importantes **réformes** en finalisation:
 1. Réforme du Logement abordable (2021)
 2. Réforme des aides individuelles (2021)
 3. Réforme du bail à loyer (2022)

➡ **Changement de cap, la transition entamée!**

3

Table des matières



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- 1. Chiffres-clés**
- 2. L'inventaire et rapport financier** du
Fonds spécial au 31 décembre 2022
- 3. Les perspectives**
pour les projets de logements abordables
- 4. Zoom sur les projets de grande envergure**

4

1. Chiffres-clés



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Les Aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



3.306
logements
conventionnés
au 31.12.22

**309
Mio
d'€**
Participations
financières à verser
au 31/12/2022



464
logements
supplémentaires
conventionnés
en 2022



**188
Mio
d'€**
d'Aides à la pierre
accordées en 2022

**174
Mio
d'€**
de participations
financières versées
en 2022



41 %
de logements
destinés
à la vente
emphytéotique

+



59 %
de logements
destinés
à la location
abordable



2/3
2 logements sur 3
sont réalisés par la
SNHBM et le Fonds
du Logement



95 %
de nouvelles
constructions



67
Les logements
se situent dans
67 communes



5 %
de rénovations
de logements

Le Pacte Logement 2.0



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

2

Au 31 décembre 2022,
un montant total de

24.249.179 €

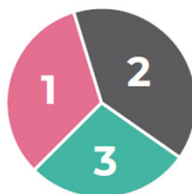
a été affecté en guise de dotation
aux communes qui ont signé
une convention de mise en oeuvre
avant le 31/12/2022, dont :

1



1.553.949 €

versés par le ministère
en 2022 pour les presta-
tions des Conseillers
logement



1. un montant de **7.425.075 euros** a été affecté en
guise de dotation initiale à 43 communes qui ont
signé une convention initiale avant le 31.12.2021

2. un montant de **10.075.000 euros** a été affecté
en guise de dotation pour logements abordables
conventionnés à 21 communes

3. un montant de **6.749.104 euros** a été affecté en
guise de dotation pour logements GLS et « RGD
de 1998 » à 21 communes

7

2 . L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2022



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

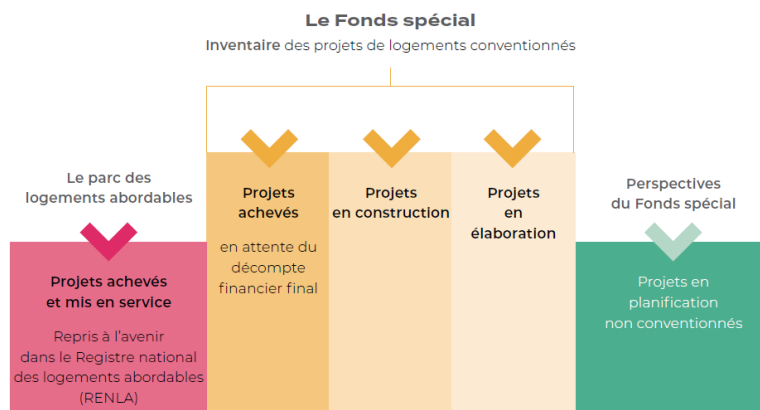


Le Fonds spécial: principe de fonctionnement



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

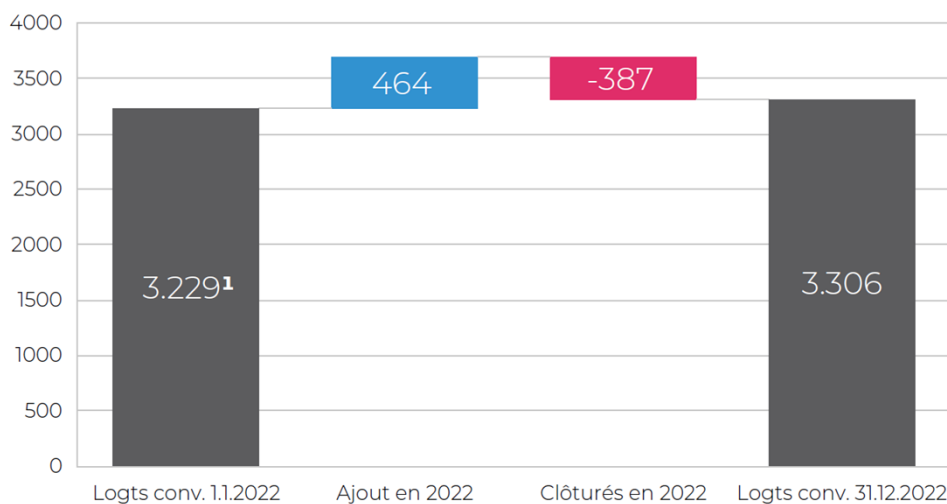
9

Evolution du Fonds spécial en 2022



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

en nombre de logements



¹ Le rapport du Fonds spécial de 2021 indiquait 3.358 logements au 31.12.21. Cependant, ce montant incluait 129 logements qui avaient déjà été conventionnés dans leurs lots respectifs. La situation au 1.1.2022 a donc été rectifiée à cet égard.

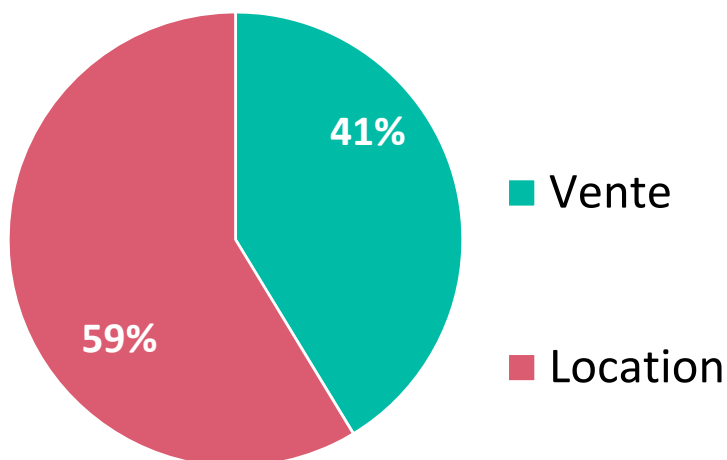
Analyse de l'inventaire du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements subventionnés par affectation (en %)

- 261 projets, totalisant 3.306 logements
- 1.926 logements sont destinés à la location abordable



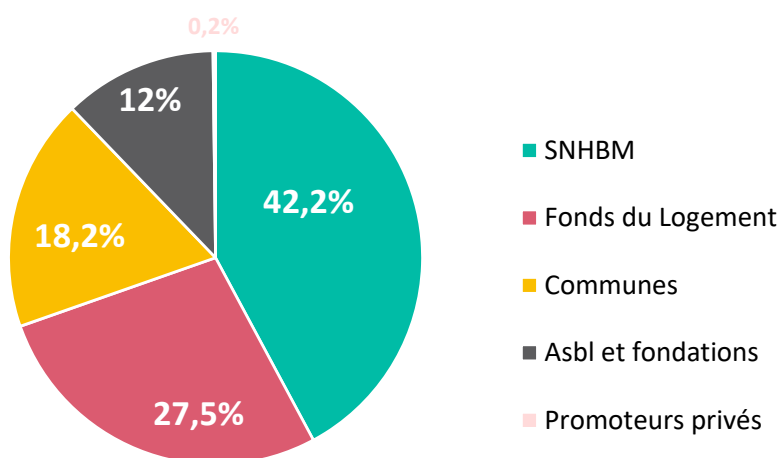
11

Analyse de l'inventaire du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement réalisent près de 70 % 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.



12

Rapport financier du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Au 31 décembre 2022, la Fonds spécial inclut des participations financières nets à hauteur de 310 mio EUR (contre 265 mio EUR au 31 décembre 2021),
- Au courant de l'année 2022, signature de conventions pour 188 mio EUR d'engagements supplémentaires,
- En 2022, des participations de 172 mio EUR ont été versées aux promoteurs sociaux (contre 170 mio EUR en 2021);
- Au niveau des **affectations**, 72% des engagements sont attribués à la réalisation de logements locatifs
- Au niveau du **type de conventions**, la plus grande partie des montants engagés (71%) concernent la réalisation de nouvelles constructions

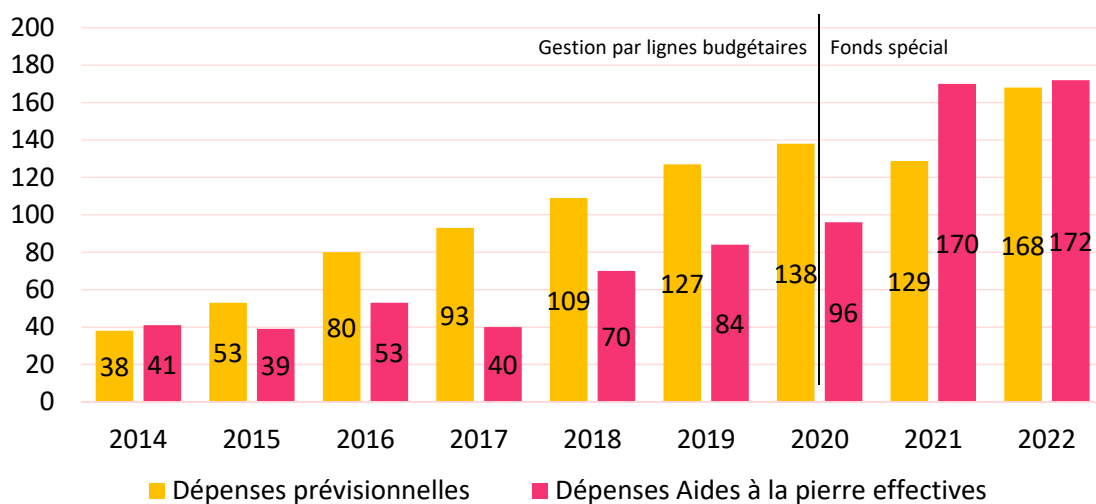
15

Dépenses prévisionnelles et effectives des Aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dépenses prévisionnelles et dépenses effectives



16

Logements locatifs abordables publics



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

	Population au au 1 ^{er} janvier 2023	Nombre de logements au 1 ^{er} mars 2022	Logements locatifs en propriété communale selon RGD 1998	Logements locatifs du Fonds du Logement	Logements locatifs de la SNHBM	Total des Logements abordables	Taux de logements abordables
1.1.2023	660.809	251.137	1.461	2.157	499	4.117	1,64%
Variation 22/23	2,4%	1,2%	+7,9%	+4,5%	+9,7%	+6,3%	

17

3. Les perspectives pour les projets de logements abordables



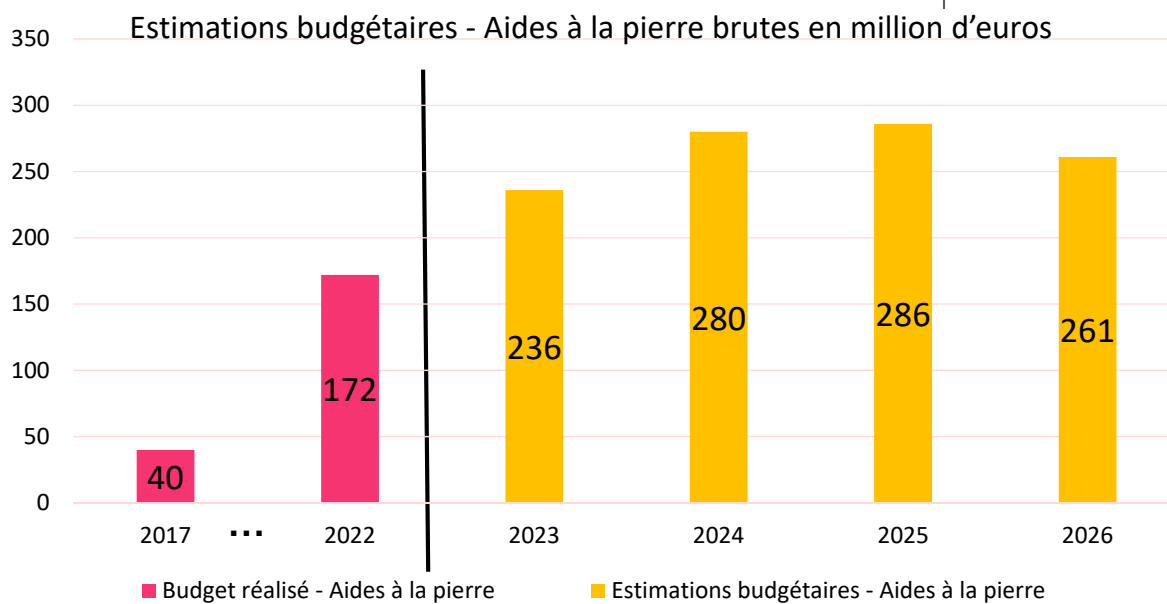
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Evolution budgétaire des Aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



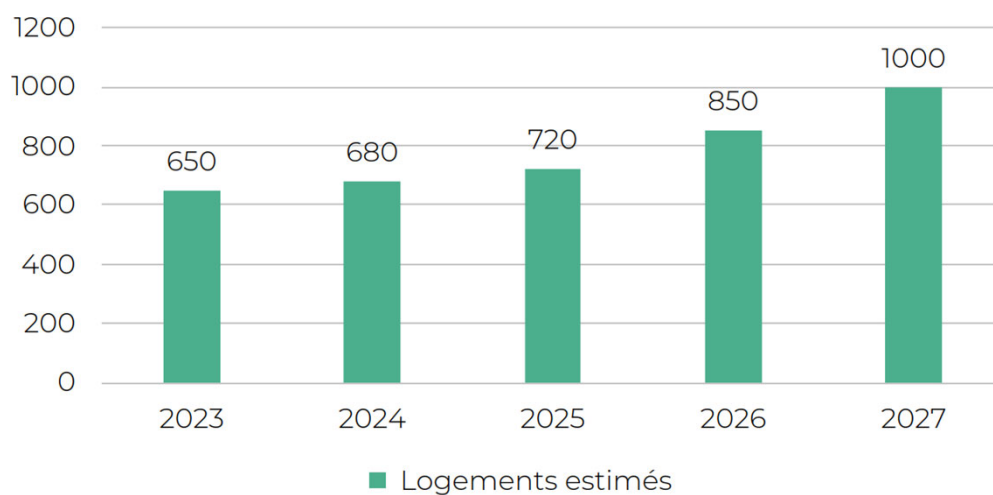
19

Logements en perspective



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Livraison estimée de logements



20

4. Zoom sur les projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



4. Zoom sur les projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



4. Zoom sur les projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

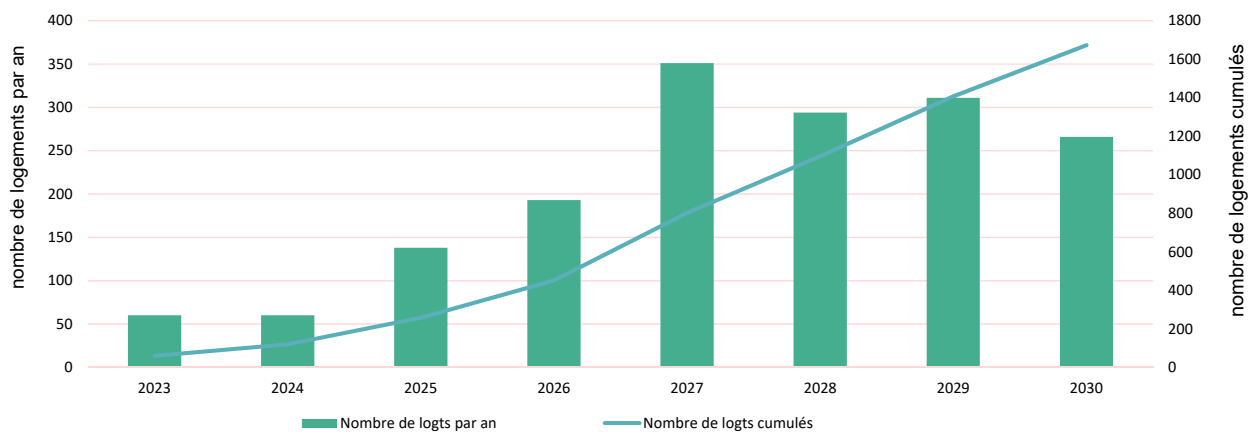


Projection des logements livrés pour les projets d'envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Livraison estimée de logements pour les projets soumis à une loi de financement,
de 2023 à 2030





Contacts presse :

Ministère du Logement

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu
communication@ml.etat.lu