

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Réunion retransmise en direct¹

Procès-verbal de la réunion du 12 septembre 2024

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 20 juin, 28 juin et 4 juillet 2024 et de la réunion jointe (ECB, AI, LAT) du 24 juin 2024
2. Présentation du rapport d'activités 2023 du Fonds du Logement
3. Présentation du rapport 2023 du Fonds spécial pour le logement abordable
4. Divers

*

Présents : M. Gilles Baum, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, Mme Paulette Lenert, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

M. Georges Engel remplaçant Mme Taina Bofferding
Mme Diane Adehm remplaçant M. Félix Eischen
Mme Djuna Bernard remplaçant M. Meris Sehovic

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

Mme Tania Fernandes, Mme Carol Rodesch, Marie-Josée Vidal, M. Julien Zebrowsky, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Jacques Vandivinit, Directeur du Fonds du Logement

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : Mme Barbara Agostino, Mme Taina Bofferding, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, M. Marc Lies, M. Meris Sehovic

M. Marc Goergen, observateur délégué
M. Ben Polidori, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 20 juin, 28 juin et 4 juillet 2024 et de la réunion jointe (ECB, AI, LAT) du 24 juin 2024

Les projets de procès-verbal des réunions des 20 juin, 28 juin et 4 juillet 2024 sont approuvés.

L'approbation du procès-verbal de la réunion jointe du 24 juin 2024 est reportée à une date ultérieure.

2. Présentation du rapport d'activités 2023 du Fonds du Logement

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole à M. le Directeur du Fonds du Logement qui présente les grandes lignes du rapport d'activités 2023 de son établissement, pour le détail duquel il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal. L'orateur souligne que le Fonds du Logement a profité des cinq dernières années pour se doter de structures de gouvernance adéquate afin d'éviter que des dysfonctionnements survenus dans le passé ne se répètent.

Alors que la demande de ménages à la recherche d'un logement abordable ne cesse de croître et que le Fonds du Logement projette d'atteindre la mise à disposition de près de 5 000 logements abordables supplémentaires d'ici 20 ans, une grande partie de ses activités consiste en la gestion de son patrimoine immobilier : l'année 2023 a été marquée par presque 6 000 demandes de logements locatifs, mais également par 2 695 interventions techniques, 686 rencontres avec les ménages occupants, 716 visites et états des lieux des logements et 115 rénovations. Pour tenir compte de cette évolution, le Fonds souhaite se doter d'un troisième pôle dédié exclusivement à la gestion des besoins de ses clients.

Echange de vues

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

- Mme Paulette Lenert (LSAP) se renseigne sur les raisons de la baisse du chiffre d'affaires du Fonds du Logement et de la réduction du nombre de logements réalisés au cours des dix dernières années, alors que ses effectifs n'ont cessé de croître. M. le Directeur du Fonds du Logement explique qu'il convient de porter un regard à moyen et long terme sur le nombre de logements à réaliser par son établissement qui vise une moyenne de 200 à 250 unités à construire par an. Cet objectif sera atteint par la réalisation des grands projets d'envergure tels que la réhabilitation des friches industrielles à Dudelange et à Wiltz. A cela s'ajoutent des projets de petite envergure que le Fonds réalise en vue d'assurer une mixité de fonctions et une mixité sociale dans les ensembles qu'il met sur le marché. L'orateur explique également que le chiffre d'affaires n'est pas un facteur déterminant pour le développement stratégique de son établissement dont l'activité prépondérante consiste en la mise en location de logements, et non en la vente qui est davantage génératrice de recettes financières.

- Mme Paulette Lenert souhaite savoir si les terrains mis à disposition par l'Etat au Fonds du Logement permettent de tenir compte de la demande croissante des ménages à la recherche de logements abordables. Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, explique que l'objectif consiste à mettre à disposition du Fonds les terrains nécessaires afin qu'il puisse travailler à pleine capacité. Ce dernier pourrait certes augmenter son rendement en se concentrant sur des projets d'envergure, mais la diversité de ses activités (reconversion de sites industriels, rénovation et transformation du patrimoine bâti, construction de quartiers de petite, moyenne ou grande taille) fait du Fonds

un acteur particulièrement intéressant sur le marché du logement. L'orateur renvoie également aux logements réalisés dans le cadre du programme d'acquisition de projets en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et des mesures annoncées dans le cadre du nouveau partenariat public-privé (PPP) pour la réalisation de logements abordables dont bénéficiera le Fonds du Logement en vue de l'augmentation de son parc immobilier.

- M. Yves Cruchten (LSAP) et M. Alex Donnersbach (CSV) se renseignent sur les principales difficultés qui freinent le Fonds du Logement dans la réalisation de ses projets immobiliers. M. le Directeur du Fonds du Logement explique que son établissement est souvent freiné dans ses élans par des lourdeurs administratives : il arrive par exemple que des agents évoquent l'absence d'une base légale afférente pour se déclarer inaptes à accorder des autorisations. La multitude d'administrations à consulter ne contribue pas non plus à l'accélération des procédures, de même qu'il faut tenir compte des réticences de certaines autorités communales à coopérer avec le Fonds du Logement. L'orateur dit espérer une prise de conscience générale de la nécessité d'accélérer la construction de logements abordables afin de surmonter ces écueils.

- Mme Lydie Polfer (DP) estime que les administrations ne sont pas responsables des lourdeurs bureaucratiques car elles n'appliquent que les dispositions légales en vigueur. Il revient au législateur d'y remédier en mettant en route un vaste programme de simplification administrative.

- Répondant à une question de Mme Paulette Lenert, M. le Directeur du Fonds du Logement salue la coopération avec la Cellule de facilitation urbanisme et environnement, qui porte une assistance importante dans le cadre des deux projets de réhabilitation des friches industrielles à Dudelange et à Wiltz. L'orateur estime que ladite cellule mérite d'être renforcée car elle permet d'ouvrir des portes et de faciliter les échanges entre les autorités administratives compétentes.

- Mme Paulette Lenert demande des précisions au sujet des réticences à coopérer avec le Fonds du Logement dont feraient preuve certaines autorités communales. M. le Directeur du Fonds du Logement explique que ces réticences sont inexistantes lorsque son établissement a établi un bon dialogue avec les responsables communaux. Il arrive parfois que ceux-ci se font l'écho d'inquiétudes exprimées par leurs citoyens à l'égard des projets développés par le Fonds du Logement. Il importe que ces projets soient accessibles aux résidents des communes concernées et aux classes moyennes, ce qui permet d'augmenter leur acceptabilité.

- Interrogé par M. David Wagner (« déi Lénk »), M. le Directeur du Fonds du Logement explique que certaines activités de son établissement, telles que les projets de rénovation de bâtiments protégés ou la gestion des parkings, pourraient être transférées à une société externe, de sorte que le Fonds pourrait se concentrer sur ses activités de promoteur immobilier public, en mettant l'accent sur les projets d'envergure tout en limitant la réalisation de projets de petite taille qui sont certes importants pour le développement d'un village, mais n'ont guère d'impact sur la pénurie de logements abordables. L'orateur rajoute que ces projets sont cependant intéressants pour ses collaborateurs qui se réjouissent de leur complexité permettant d'appliquer leurs savoir-faire et expériences professionnelles variées.

- En réponse à une question de M. Alex Donnersbach, M. le Directeur du Fonds du Logement explique que les dysfonctionnements dont a fait l'objet son établissement dans le passé ont contribué au développement d'une conscience du risque fortement ancrée parmi ses collaborateurs. Des mécanismes tels qu'un comité d'audit ou une « Charte éthique et déontologie » ont été mis en place qui assurent une grande transparence dans les actions du Fonds, afin d'éviter que les irrégularités du passé ne se répètent.

3. Présentation du rapport 2023 du Fonds spécial pour le logement abordable

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole à la représentante ministérielle qui présente les grandes lignes du rapport sous rubrique, pour le détail duquel il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal. Rappelons que le Fonds spécial pour le logement abordable, instauré par la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial pour le logement abordable, a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière :

- à la réalisation d'ensembles de logements au sens de la loi du 7 août 2023 concernant l'aide au logement ;
- à la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logements ;
- à la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- à l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat afin qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- aux projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement.

En 2023, les dépenses du Fonds spécial pour le logement abordable ont progressé de 7 pour cent. L'inventaire du Fonds spécial comprend au 31 décembre 2023 un total de 270 projets représentant 3 786 logements, soit 728 de logements supplémentaires qui ont été conventionnés au courant de l'année 2023.

Le rapport indique des engagements financiers à hauteur de 541 millions d'euros au 31 décembre 2023, en hausse par rapport aux 310 millions d'euros de 2022. Plus de 183 millions d'euros ont été versés pour la création et l'acquisition de logements, dont 60 pour cent sont destinés à la location abordable et 40 pour cent à la vente abordable. Au courant de l'année 2023, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a signé des conventions accordant des participations financières pour un montant de 408,2 millions d'euros.

Le Fonds spécial a permis à l'Etat luxembourgeois l'acquisition de plus de 2 000 ares de terrains en 2023, avec un potentiel de création estimé à 550 logements abordables.

4. Divers

M. Gilles Baum rappelle que la prochaine réunion de la Commission aura lieu le 16 septembre 2024 par visioconférence.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Annexes :

Présentations *Powerpoint* :

- Rapport d'activités 2023 du Fonds du Logement
- Rapport 2023 du Fonds spécial pour le logement abordable



FONDS DU LOGEMENT

Rapport d'activités 2023



1. Présentation

Nos missions

- Etablissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (réorganisé par la loi modifiée du 24 avril 2017) sous la tutelle du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités.
- Objectif : contribuer au développement et à la construction de logements abordables destinés à :
 - **La location aux ménages à revenus modestes** afin de répondre à leurs besoins, leur situation familiale et financière. Le suivi locatif comprend un accompagnement social et financier des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille ;
 - **La cession par vente**, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, aux ménages éligibles auprès du Service des aides au logement ;
- **Toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général** : fonction de syndic dans les ensembles locatifs ou vendus par ses soins, détention de participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions (et, sous l'approbation du ministre)
- Afin de garantir une **mixité de fonctions et une mixité sociale** : acquisition, création, rénovation, location ou vente de surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, et logements au marché libre.
- **Droit de préemption** conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat

Accueillir, loger, accompagner

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

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



Gouvernance

Conseil d'administration

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

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2023 :

Madame CHRISTEL CHATELAIN

Director Economic Affairs, représentant la Chambre de Commerce

Monsieur Nico CLEMENT

représentant l'OGBL

Madame DIANE DUPONT

Premier Conseiller de Gouvernement, représentant le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions

Madame STEPHANIE GOERENS

Conseiller de Gouvernement première classe, représentant le membre du Gouvernement ayant la Famille dans ses attributions

Monsieur GILBERT GOERGEN

Vice-président du comité exécutif de la CGFP, représentant la CGFP

Monsieur LAURENT KNAUF

Premier Conseiller de Gouvernement, représentant le membre du Gouvernement ayant l'Intérieur dans ses attributions

Monsieur GUY KOOB

représentant le LCGB

Monsieur LOUIS OBERHAG

Conseiller de la commune de Walbredimus, représentant le Syvicol

Monsieur GEORGES PEIFFER

Inspecteur des Finances Dirigeant, représentant le membre du Gouvernement ayant les Finances dans ses attributions

Monsieur LOUIS REUTER

Directeur Adjoint à l'Administration des Bâtiments Publics, représentant le membre du Gouvernement ayant les Travaux Publics dans ses attributions

Madame CAROL RODESCH

Architecte-Urbaniste, Responsable de Service, représentant le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions

Madame NADINE WELTER

Premier Conseiller de Gouvernement, représentant le membre du Gouvernement ayant les Classes Moyennes dans ses attributions

Monsieur TOM WIRION

Directeur Général de la Chambre des Métiers, représentant la Chambre des Métiers

■ Direction

Directeur assisté de deux directeurs-adjoints, en charge d'exécuter les décisions du Conseil d'administration et d'assurer la gestion journalière de l'Établissement

Membres de la Direction au 31 décembre 2023 :

- **Monsieur JACQUES VANDIVINIT**
Directeur en charge de la Direction générale
- **Monsieur LAURENT KOENER**
Directeur-adjoint en charge de l'Administration et des Finances
- **Monsieur DIRK KINTZINGER**
Directeur-adjoint en charge de l'Opérationnel

Au cours de l'année 2023, la Direction du Fonds a procédé à :

- Poursuite du développement des partenariats avec les Administrations communales et les Institutions publiques du pays en vue de la construction de logements abordables
- Renforcement de la collaboration avec les organisations à vocation sociale du pays (implication dans le dialogue structuré piloté par la FEDAS)

- Formalisation de la vision et des valeurs du Fonds et mise à jour des objectifs stratégiques
- Développement de la stratégie d'acquisition immobilière et foncière : augmentation des acquisitions VEFA, en direct ou via la Commission Nationale, en collaboration avec le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et du Ministère des Finances
- Mise en place d'une équipe projet dédiée à la mise en conformité du Fonds avec la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- Elaboration des premières études de faisabilité pour la rénovation énergétique du parc immobilier du Fonds
- Fusion et la consolidation des sociétés de chauffage pour mise en place d'une meilleure gouvernance et des ressources
- Développement continue des ressources et compétences (1^{er} cycle complet d'EAI et approbation de budgets importants pour la formation)
- Amélioration continue du fonctionnement avec de nouveaux process et procédures internes (mise en place d'un pôle clients)

■ Commissions et comités

Le Comité d'audit

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

La Commission consultative

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

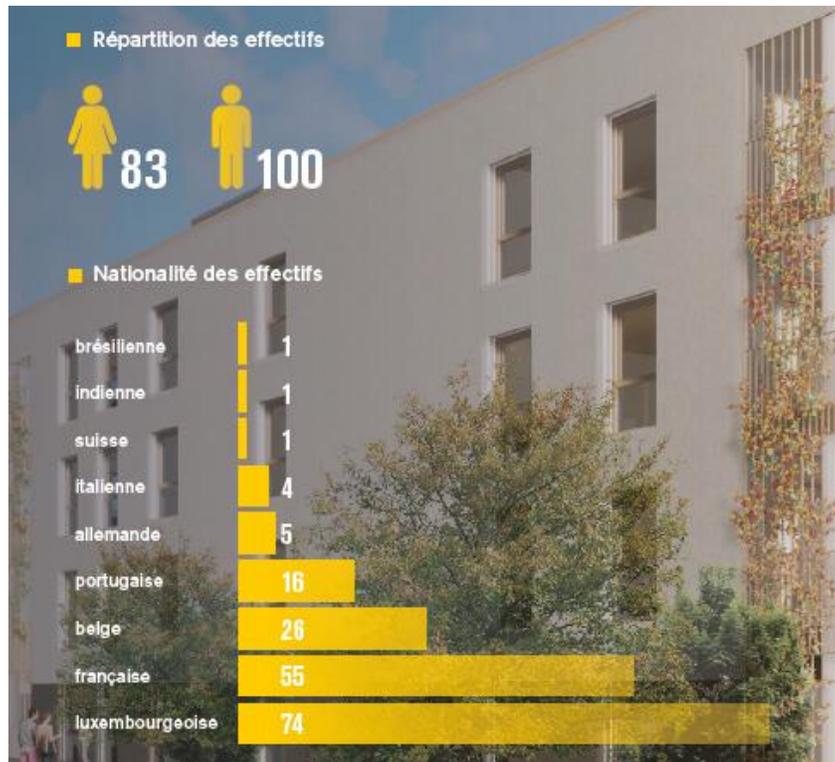
La Commission d'acquisition

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

Le Comité d'éthique

- Au moins 5 membres
- Organe indépendant garant du respect de la « Charte éthique et déontologie » via l'établissement de recommandations, la sensibilisation régulière des collaborateurs à développer de bonnes pratiques, la promotion d'une véritable culture éthique et déontologique, ou l'organisation d'actions diverses telle que la participation à des événements sportifs solidaires

Organisation



Evolutions

	2019	2020	2021	2022	2023
EN MILLIONS €					
Total du bilan	5070	534,8	548,2	608,8	678,7
Capitaux propres	4220	434,3	442,9	467,1	513,0
Provisions	24,5	23,8	24,1	23,9	24,3
Actifs immobilisés					
Terrains	94,6	102,5	124,9	139,9	145,9
Constructions	261,8	263,8	278,1	289,3	343,6
Chiffre d'affaires	45,8	29,4	25,8	31,6	28,2
EN UNITÉS DE LOGEMENT					
Logements réalisés pour la location aux particuliers ⁽¹⁾	1937	2003	2064	2157	2238
Logements réalisés pour la vente aux particuliers ⁽¹⁾	1.670	1.686	1.723	1.732	1.736
Logements réalisés pour l'État et les institutions ⁽¹⁾	484	479	479	479	479
Logements en cours de réalisation	399	365	303	459	461
Logements achevés (vente/location)	41	82	98	102	85
EN COLLABORATEURS					
Personnel ⁽²⁾	128	143	155	168	183

(1) Chiffres totaux depuis la création du Fonds du Logement

(2) Collaborateurs au 31 décembre



Actualités

10

Débuts de projets de construction



13

Fêtes de Bouquet



5

Inaugurations



15

Workshops et événements internes



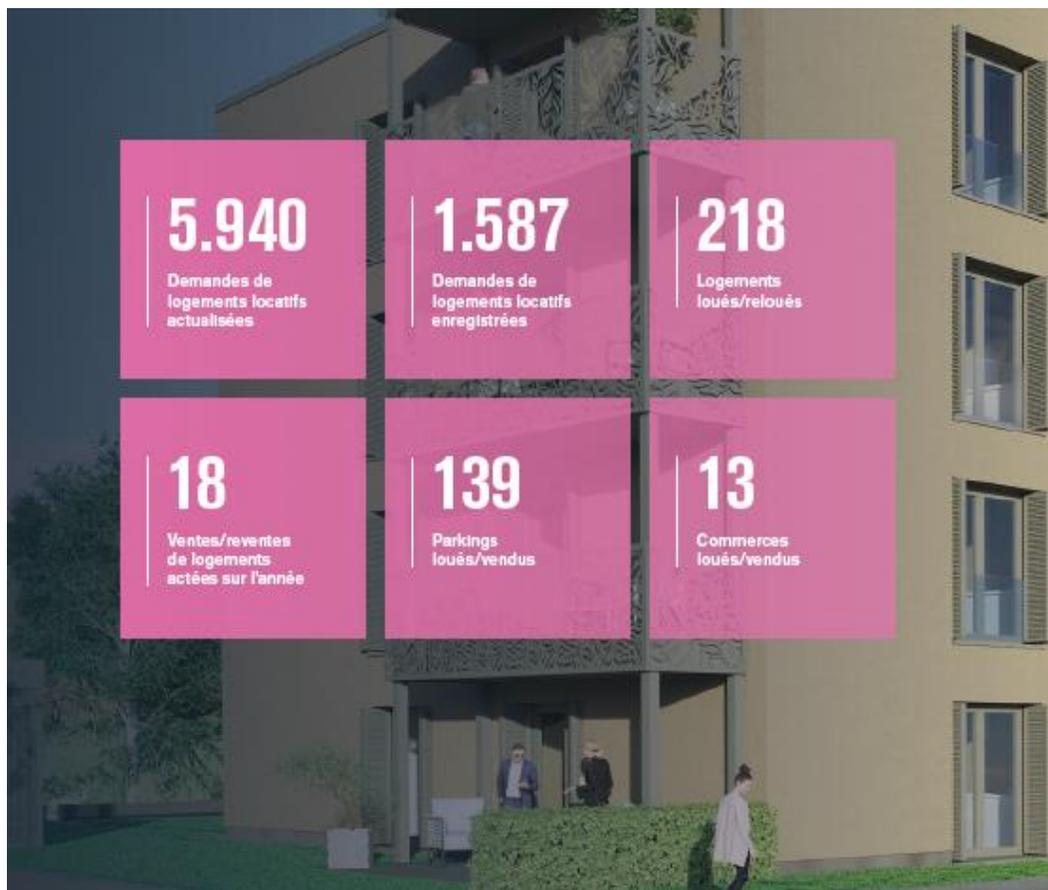
13

Séances d'informations et visites



2. Le Fonds vous accompagne

Chiffres clefs



Les logements locatifs

2.238

logements mis sur
le marché destinés
à la location
aux particuliers

répartis sur

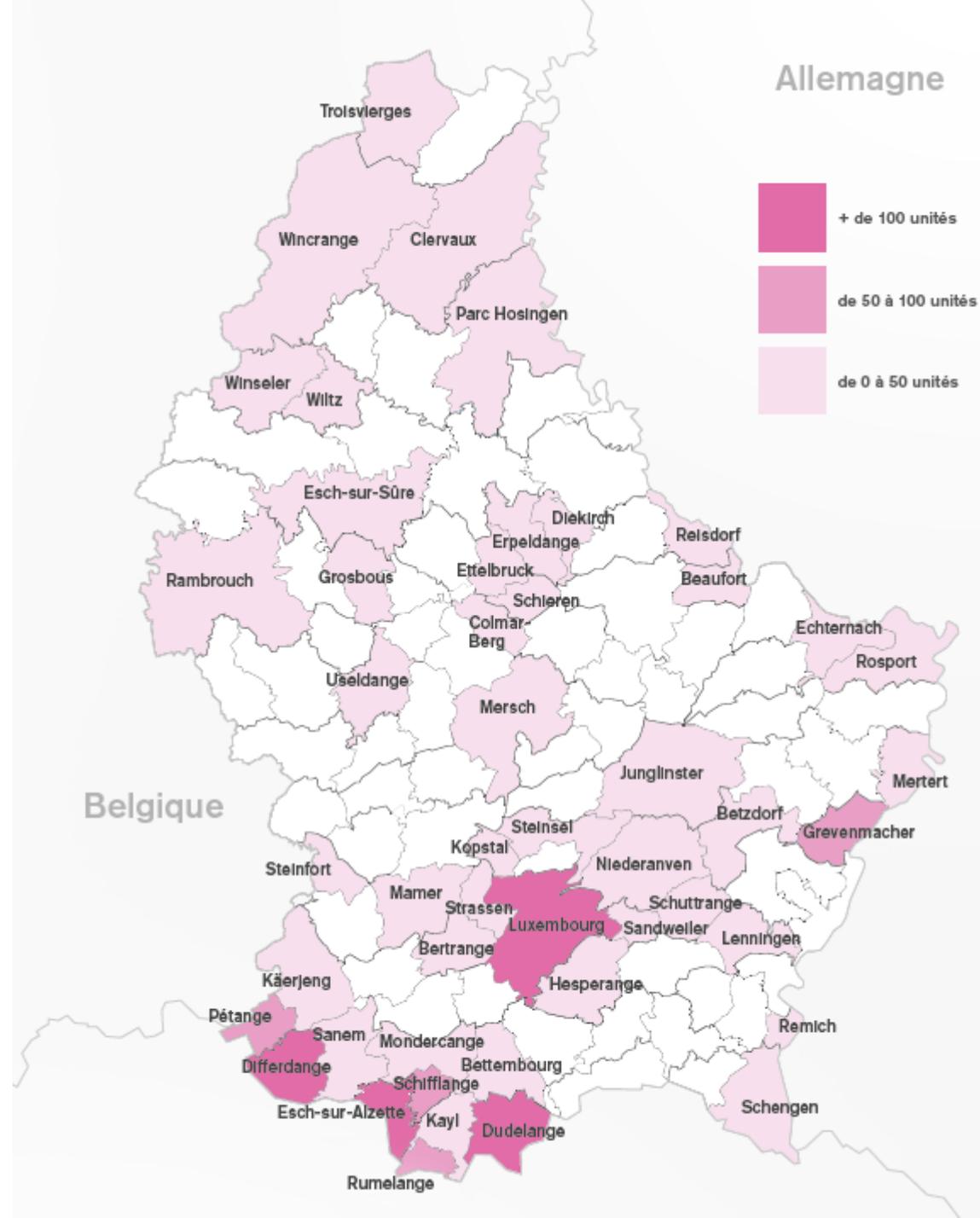
49

Communes

Les villes de Luxembourg,
Differdange, Dudelange,
et Esch-sur-Alzette
représentent

64%

du parc locatif



Les logements vendus

1.736

logements mis sur le marché destinés à la vente aux particuliers

répartis sur

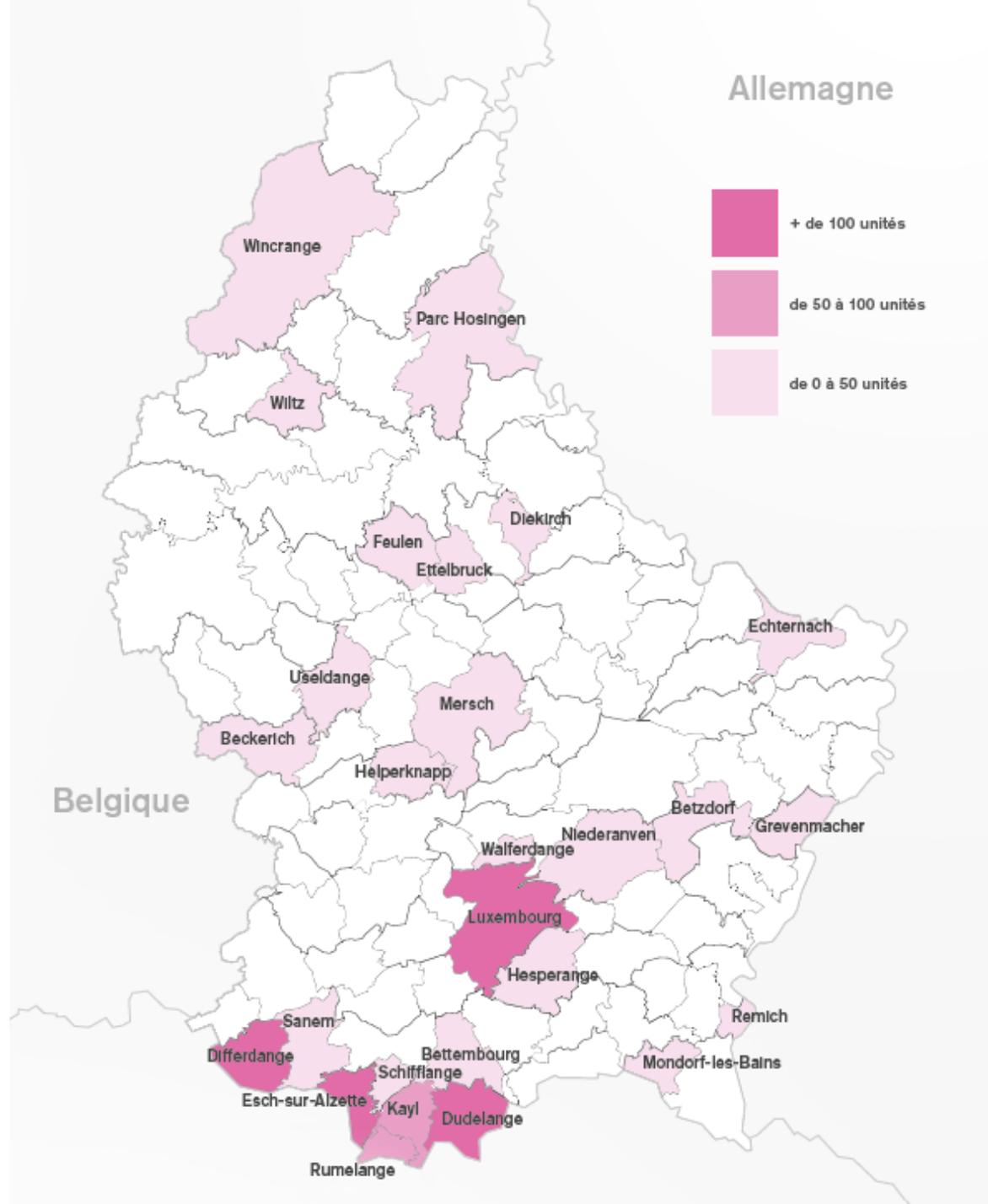
27

Communes

Les villes de Luxembourg, Differdange, Dudelange, et Esch-sur-Alzette comptabilisent

75%

des ventes réalisées



3. Le Fonds construit pour vous

Chiffres clefs



Réalisations 2023



MAISONS UNIFAMILIALES ET BI-FAMILIALES BRIDEL

Ensemble de 13 maisons unifamiliales et 5 maisons bi-familiales de 1 à 7 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 55 m² à 210 m². Tous les logements disposent d'une cuisine équipée, d'un carport et, sauf exception, d'un balcon ou d'un jardin avec terrasse. Les maisons ont été pensées de manière à permettre d'accueillir des familles nombreuses ou des ménages multigénérationnels offrant un espace approprié à chacun

Trois maisons bi-familiales et 6 maisons unifamiliales ont été livrées en 2022, les 11 unités restantes ont été mises sur le marché en 2023

Conception :	iPLAN by Marc Gubbini architectes
Génie statique :	GK Engineering
Génie technique :	Jean Schmit Engineering
Contrôle technique :	OGC
Coordination sécurité-santé :	GERI Management
Conseil en énergie :	Cocert
Destination :	Location abordable



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL (5SE) ESCH-SUR-ALZETTE

ensemble résidentiel construit sur 3 niveaux comprenant 2 espaces commerciaux et 24 appartements de 1 à 3 chambres-à-coucher pour une surface habitable de 52 m² à 100 m²

Tous les logements bénéficient d'une cuisine équipée, d'un local rangement et, sauf exception, d'une loggia ou d'une terrasse

Conception :	Moreno Architecture
Génie statique :	INCA
Génie technique :	Jean Schmit Engineering
Contrôle technique :	Luxcontrol
Pilotage/Coord. sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Cocert

Destination :	Location abordable (logements) Location au marché libre (commerces)
---------------	--





ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL (7ND) ESCH-SUR-ALZETTE

Ensemble comprenant deux résidences abritant 8 espaces commerciaux, dont un espace aménagé pour les besoins du Service de Rééducation Précoce, et 40 appartements de 1 à 3 chambres-à-coucher, dont 4 unités adaptées pour les personnes à mobilité réduite

Tous les logements disposent d'une cuisine équipée, d'une loggia, d'une cave et d'un parking sous-terrain



Conception :	Bsarc Bourguignon Siebenaler
Génie statique :	INCA
Génie technique :	Jean Schmit Engineering
Contrôle technique :	Secolux
Pilotage/Coord. sécurité-santé :	HBH
Conseil en énergie :	Cocert

Destination :	Location abordable (logements) Location au marché libre (commerces)
---------------	--



MAISONS BI-FAMILIALES FENTANGE

Ensemble de 5 maisons bi-familiales comprenant 5 duplex de 3 chambres-à-coucher avec jardin privatif et terrasse, et 5 appartements de 1 chambre-à-coucher avec terrasse privative

Chaque logement bénéficie d'un emplacement sous carport avec un local de stockage et une borne de recharge pour véhicule électrique

Conception :

Teisen-Giesler Architectes

Génie statique :

MP Ingénieurs-Conseils

Génie techn./Cons. énergie :

Siegel Schleimer

Contrôle technique :

OGC

Coord. sécurité-santé :

D3 Coordination

Destination :

Location abordable (3 appts et 3 duplex)

Vente abordable (2 appts et 2 duplex)



Projets en cours



✓ Clôturé au 1^{er} semestre 2024

✓ Fin prévisionnelle au 2^{ème} semestre 2024



✓ *Fin prévisionnelle au 2^{ème} semestre 2024*

🏠 *Projet d'envergure « Wältgebond » : 117 unités en cours de réalisation*

Les projets d'envergure

An der Schmëtt



LOCALISATION	Biwer
SURFACE	5,5 ha
LOGEMENTS	164 unités
HABITANTS	700
DESTINATION	Location abordable Vente abordable / Vente à coût modéré

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

NeiSchmelz



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



Situé entre les quartiers « Schmelz » et « Italie » à Dudelange, le futur quartier « NeiSchmelz » prévoit réalisation de 1.575 logements, des commerces, des espaces culturels et des lieux de rencontres. Il permettra aux habitants « d’habiter, travailler et vivre » dans un lieu porté par l’écologie, l’économie et la mixité sociale, parfaitement intégré au paysage urbain existant de la Ville. En 2023, le Fonds du Logement a procédé aux études de démolition et d’assainissement de l’ensemble du site, en vue d’engager dès 2024 les travaux préparatoires de la réhabilitation du laminoir et ses abords. Dans le même temps, le processus de recrutement des équipes de maîtrise d’oeuvre pour la réhabilitation et la transformation du Hall Wagonnage et de la Maison Rouge a été engagé.

■ Wältgebond



LOCALISATION	Mamer
SURFACE	5 ha
LOGEMENTS	162
HABITANTS	580
DESTINATION	Location abordable Vente abordable / Vente à coût modéré

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

 117 unités de logement en cours de construction

Wunne mat der Wooltz



LOCALISATION	Wiltz
SURFACE	34 ha
PAP(S)	8
LOGEMENTS	1.085
HABITANTS	2.500
DESTINATION	Location abordable Vente abordable

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

Projets en étude ou en planification



MANERTCHEN ECHTERNACH

SURFACE	5,5 ha
LOGEMENTS	214
HABITANTS	577
DÉBUT PRÉV.	2026



VAL ST-ANDRÉ LUXEMBOURG

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

Merci



Fonds spécial pour le logement abordable

Rapport annuel 2023

Présentation
12 septembre 2024



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



1. Chiffres-clés
2. L'inventaire et rapport financier du Fonds spécial au 31 décembre 2023
3. Détail des acquisitions de projets en VEFA par l'État

1. Chiffres-clés



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





3.786

logements
conventionnés
au 31.12.23

**541
Mio €**

Participations
financières à verser
au 31/12/2023



728

logements
supplémentaires
conventionnés
en 2023



**408,2
Mio €**

d'Aides à la pierre
accordées en 2023

**175,8
Mio €**

de participations
financières versées
en 2023



40 %

de logements
destinés à la vente
emphytéotique



60 %

de logements
destinés à la location
abordable



160

logements
acquis par l'État
en VEFA



95

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



8

Mio € versés
pour l'acquisition
de logements en
VEFA



100

Communes ont signé
une convention initiale
au 31/12/2023



91

Communes qui ont signé
un PAL au 31/12/2023

84

Communes qui ont signé
une CMO au 31/12/2023



1



800.000 €

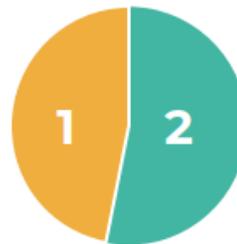
versés par le ministère
en 2023 pour les prestations
des Conseillers logement

2

Au 31 décembre 2023,
un montant total de

23.279.750 €

a été affecté en guise de dotation
aux communes qui ont signé
une convention de mise en oeuvre
avant le 31/12/2023, dont :



1. un montant de **10.900.000 euros** a été affecté
en guise de dotation pour logements abordables
conventionnés à 19 communes

2. un montant de **12.379.750 euros** a été affecté
en guise de dotation pour logements GLS et
logements abordables à 90 communes

2 . L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2023

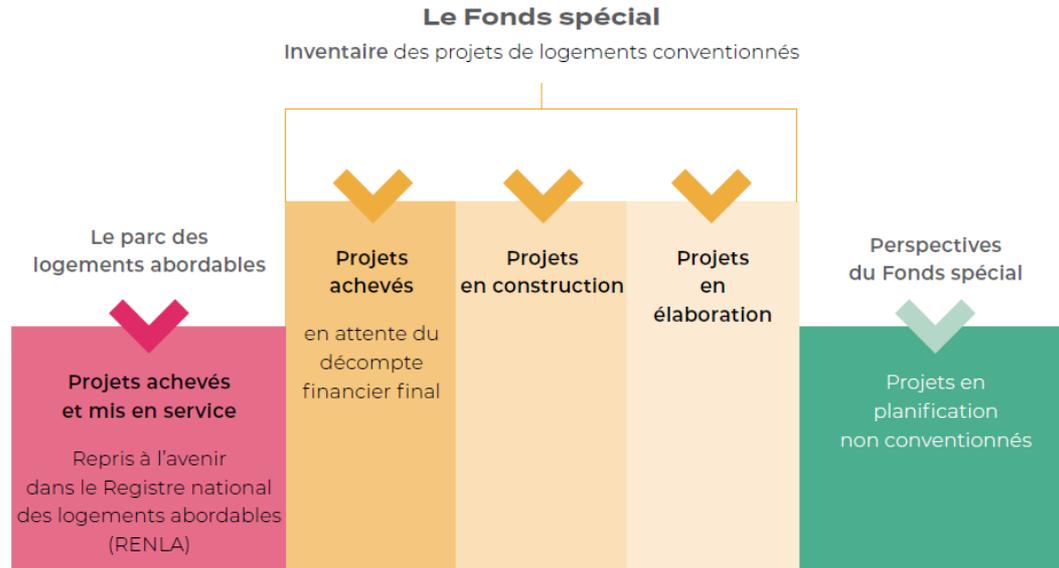


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





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

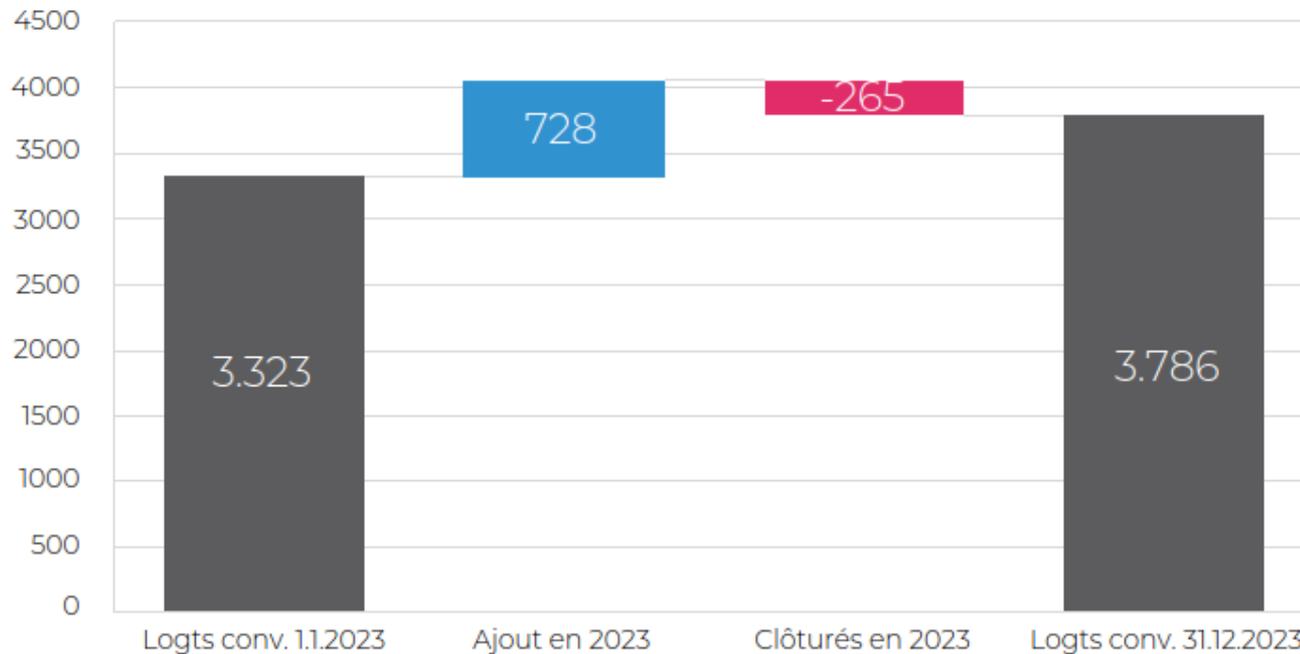


- Ne sont pas compris dans le Fonds spécial :
 - **Les projets déjà clôturés** pour lesquels l'intégralité de la subvention a été versée
 - **Les projets futurs** en cours de planification et non conventionnés à ce jour



en nombre de logements

Évolution des logements conventionnés en 2023



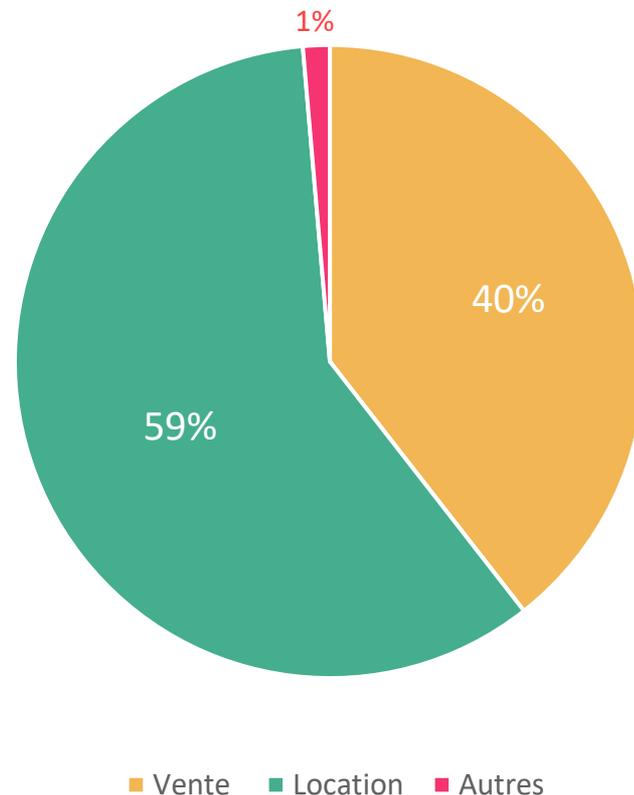
1 Le rapport du Fonds spécial de 2022 indiquait 3.306 logements au 31.12.22.
Ce montant a été révisé à 3.323 logements en raison de retraitements comptables



Logements subventionnés par affectation (en %)

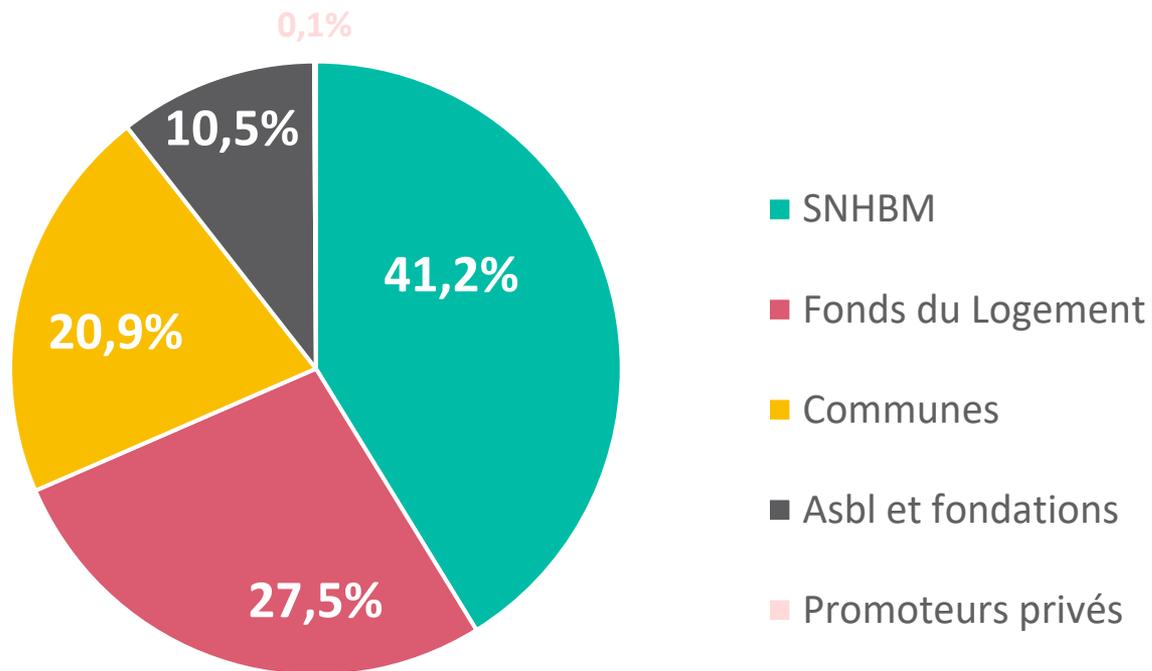
➤ 270 projets, totalisant
3.786 logements :

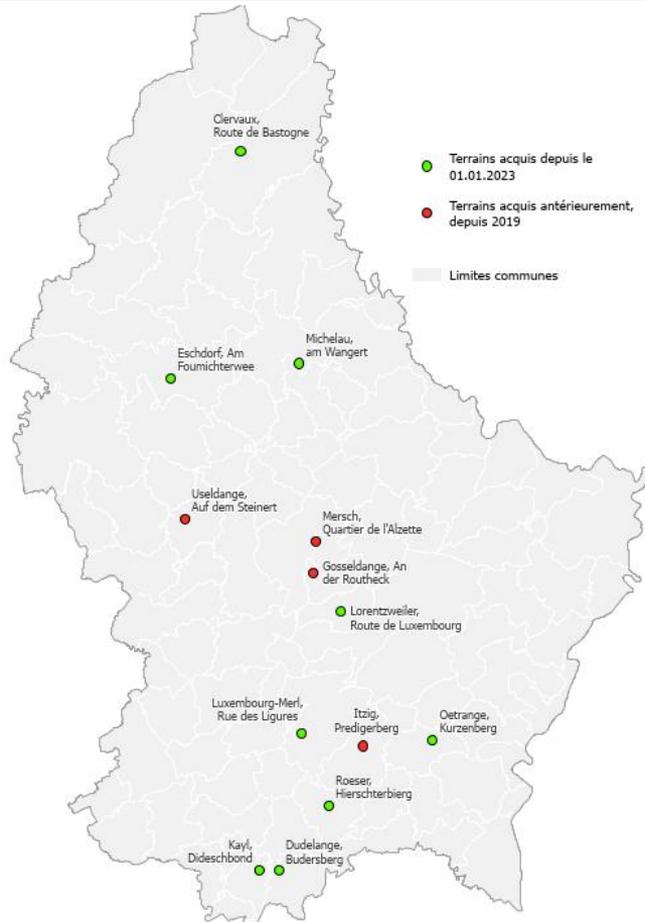
- 2.241 logements sont destinés à la location abordable
- 1.493 logements destinés à la vente
- 37 logements destinés aux jeunes et aux DPI





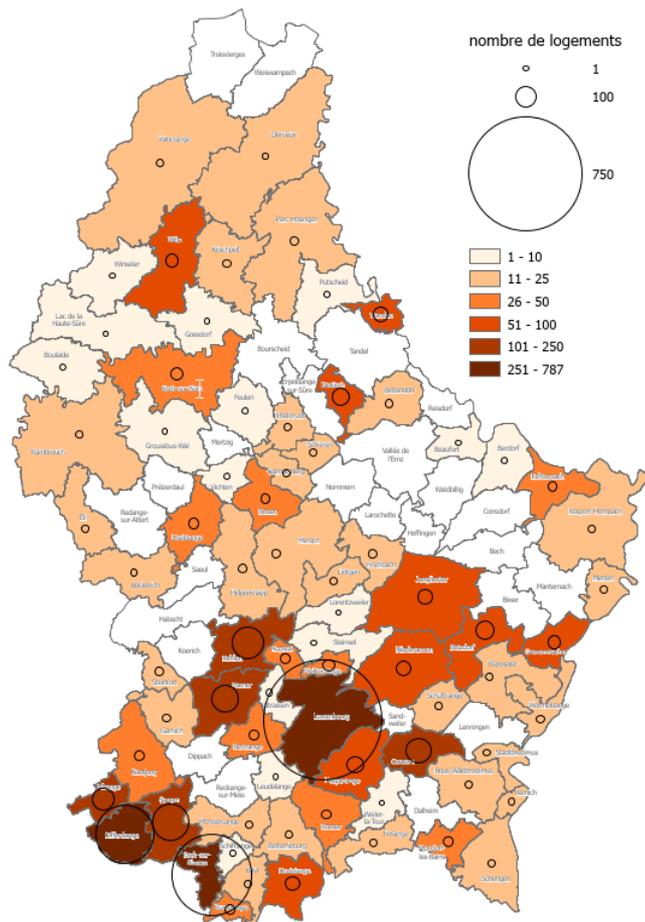
- Les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement réalisent 2/3 des logements, également en venant en appui aux communes qui sont ainsi accompagnées par les spécialistes du logement abordable forts de plus de 140 années d'expérience.





Le Fonds spécial permet à l'Etat luxembourgeois d'acquérir en main propre des terrains en vue de la création de logements abordables

- plus de 2.000 ares
- potentiel estimé à 550 logements



Observations:

- Concentration autour des régions les plus peuplées du pays, c'est-à-dire la Ville de Luxembourg et de la Ville d'Esch-sur-Alzette



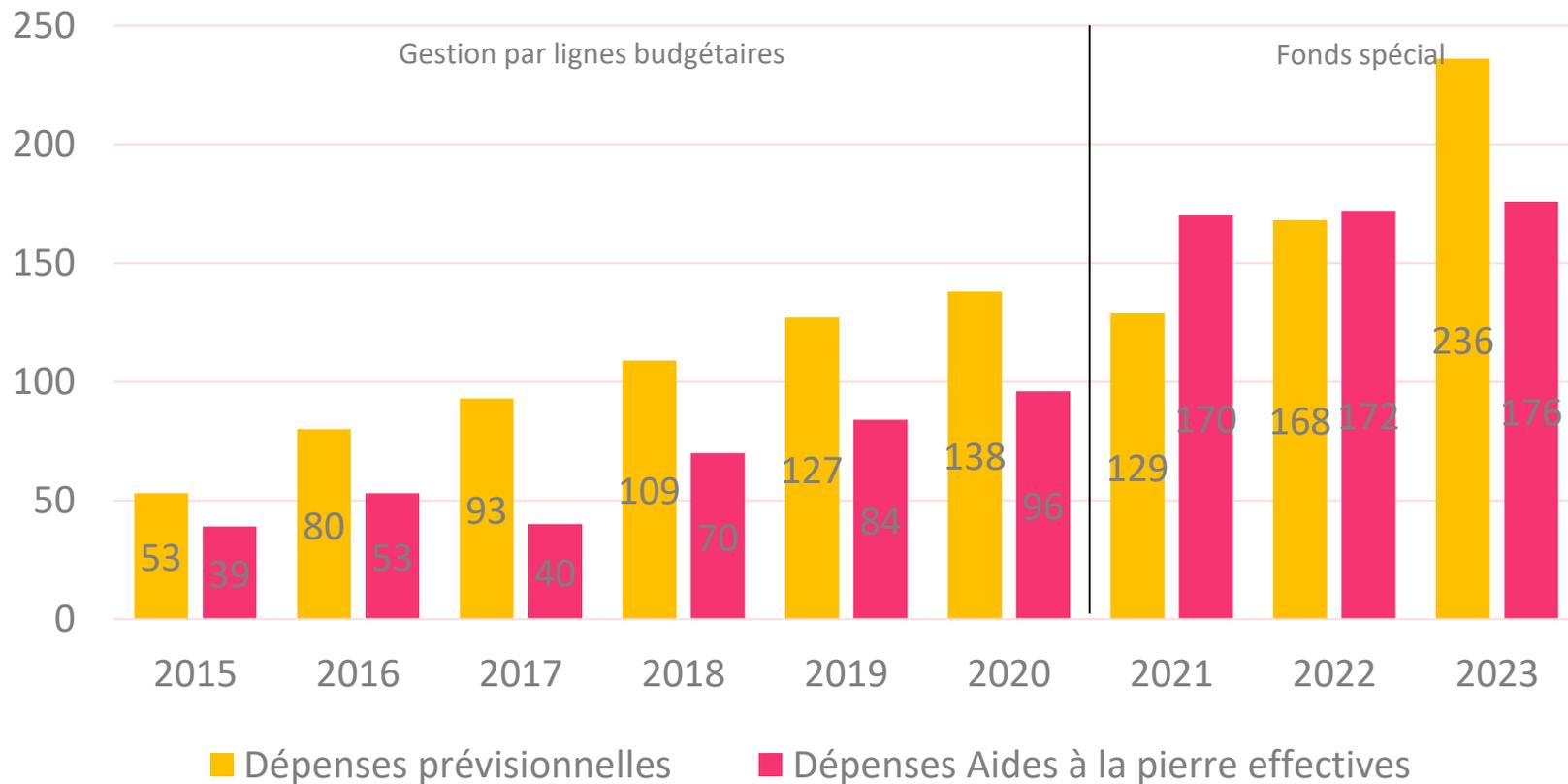
- Au 31 décembre 2023, la Fonds spécial inclut des participations financières nettes à hauteur de 541 mio EUR (=> engagements) (contre 310 mio EUR au 31 décembre 2022),
- Au courant de l'année 2023, signature de conventions pour 408 mio EUR d'engagements supplémentaires,
- En 2023, des participations à hauteur de 178 mio EUR ont été versées aux promoteurs sociaux (contre 172 mio EUR en 2022),
- Au courant de l'année 2023, l'Etat s'est engagé pour 95 mio EUR pour l'acquisition de projets en VEFA, dont près de 8 mio EUR ont déjà été versés en 2023



Volet des dépenses	2023	2022
Aides à la pierre	175,8	172,0
Acquisitions de projets en VEFA	7,6	0,0
Pacte Logement 2.0	0,8	1,6
Total	184,3	173,6



Dépenses prévisionnelles et dépenses effectives



3. Détail des acquisitions de projets en VEFA



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





Projet	Commune	Nombre de logements	Volume financier (en mio EUR)
Ell – Bei der Lehmkaul	Ell	15	8
Weimerskirch – Bvd. Konrad Adenauer	Luxembourg	28	24
Niedercorn – Mathendahl	Differdange	61	33
***	***	56	30
Total		160	95

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

A photograph of a modern building with a perforated facade and a tree-lined sidewalk. Two people are walking on the sidewalk. The text "Merci pour votre attention" is overlaid in the center.

Merci pour votre attention