

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Réunion retransmise en direct¹

Procès-verbal de la réunion du 24 juillet 2025

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 19 juin 2025
2. Présentation de l'avant-projet de loi portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, Mme Alexandra Schoos, M. Meris Sehovic, M. David Wagner

Mme Stéphanie Weydert remplaçant M. Alex Donnersbach
M. Jean-Paul Schaaf remplaçant M. Emile Eicher
M. Jeff Boonen remplaçant M. Ricardo Marques
M. André Bauler remplaçant Mme Lydie Polfer

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

Mme Diane Dupont, Mme Marie-Josée Vidal, Mme Carmen Wagener, du
Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Yannick Ipavec, du groupe parlementaire DP

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen,
M. Ricardo Marques, Mme Lydie Polfer

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 19 juin 2025

Le projet de procès-verbal susmentionné est approuvé.

2. Présentation de l'avant-projet de loi portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), rappelant que la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 vise à améliorer l'interaction entre l'Etat et les communes en vue de la création de logements abordables, donne la parole au Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui souligne l'importance du Pacte Logement 2.0 en tant qu'instrument offrant un soutien financier aux communes en tant que partenaires essentiels pour le développement du logement abordable.

L'orateur donne par la suite un aperçu des modifications proposées dans le cadre de l'avant-projet de loi sous rubrique¹, qui tiennent compte des points soulevés par les représentants communaux rencontrés lors du « Tour des communes » effectué par le Ministre, du premier rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0, et de l'accord de coalition 2023-2028 qui prévoit une évaluation dudit pacte. Lesdites modifications visent à :

- simplifier les démarches administratives à effectuer par les communes, par l'abolition des trois catégories² de projets et de la répartition des participations financières en fonction de seuils par catégorie. Il s'est en effet avéré que les différents seuils par catégorie ne sont pas adaptés aux spécificités de chaque commune, de sorte qu'une grande partie des dotations financières prévues à cet effet n'ont à ce stade pas pu être attribuées aux communes, à défaut de projets respectant les seuils par catégorie prévus par la loi ;

- accroître le soutien financier aux communes, par la création de nouvelles dotations financières qui s'ajoutent à celles prévues par la loi modifiée du 30 juillet 2021 précitée. Il s'agit en l'occurrence de dotations uniques de 2 500 euros attribuées pour chaque logement abordable acquis par l'Etat en vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA ») situé sur le territoire de la commune, pour chaque logement prévu dans un plan d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») exécutant une zone prioritaire d'habitation prévue par le Plan sectoriel « Logement », ainsi que pour chaque logement construit dans une dent creuse (« Baulücke »).

¹ Projet de loi 8589 portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant

a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ;

c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ;

d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

² L'article 8 de la loi modifiée du 30 juillet 2021 précitée prévoit les trois catégories suivantes dans lesquelles les projets des communes doivent se situer :

- catégorie 1 « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs »,

- catégorie 2 « Cadre de vie et rénovation urbaine »,

- catégorie 3 « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales ».

Par ailleurs, ces trois catégories ont des seuils différents pour la participation financière du Ministère : dans les catégories 1 et 2, la participation financière ne peut pas dépasser 50 pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée, tandis que pour la catégorie 3, la commune concernée doit y réserver au moins 25 pour cent de sa dotation financière.

L'impact budgétaire lié à la mise en œuvre de l'avant-projet de loi est estimé à 560 millions d'euros pour la période 2027 à 2036, date jusqu'à laquelle il est proposé de prolonger le Pacte Logement 2.0³.

La représentante ministérielle présente par la suite les résultats du premier rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0, pour le détail duquel il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal.

Les grandes lignes dudit rapport, établi tous les quatre ans conformément à l'article 9, alinéa 5, de la loi modifiée du 30 juillet 2021 précitée, se présentent comme suit :

- depuis son lancement en 2021, le Pacte Logement 2.0 a permis à 98 communes de s'engager dans une démarche active de création de logements abordables, par la signature d'une convention initiale. 93 communes ont signé une convention de mise en œuvre, ce qui leur permet d'accéder aux dotations financières pour réaliser leurs projets locaux ;
- 81 communes ont déposé un bilan annuel⁴ pour le 31 mars 2025, 93 communes sont dans l'obligation de rédiger un bilan annuel pour le 31 mars 2026 ;
- 37 conseillers logement sont à disposition des communes, assurant un accompagnement technique, stratégique et opérationnel dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur programme d'action local logement. Le Ministère a pris en charge le financement de 40 888 heures prestées par les conseillers logement pendant les phases des conventions initiales et de mise en œuvre ;
- les 93 communes signataires d'une convention de mise en œuvre ont entamé la réalisation de leur programme d'action local logement par l'implémentation de projets concrets. Les champs d'action desdits programmes concernent la mise en place de conditions cadres, la création et gestion de logements abordables, la mobilisation du potentiel foncier, l'amélioration de la qualité résidentielle, la communication et la participation citoyenne, ainsi que la promotion de logements innovatifs ;
- le montant total des dotations (dotation forfaitaire initiale, dotation pour les logements abordables conventionnés « Aide à la Pierre », dotation pour les logements en location abordable) attribuées aux communes signataires d'une convention de mise en œuvre dans les années 2021 à 2025 s'élève à 110 063 825 d'euros ;
- 62 des 93 communes signataires d'une convention de mise en œuvre ont effectué une demande de validation de projet, soit 66 pour cent des communes éligibles. Des 334 projets soumis au Ministère pour validation, 308 projets ont été validés, 20 projets ont été refusés. 34 communes ont introduit des factures pour 80 projets. Le montant total des factures payées par le Ministère s'élève à 20 155 435,66 d'euros, alors que le montant global de toutes les dotations attribuées aux communes s'élève à 110 063 825 d'euros, de sorte que quelque 90 millions d'euros restent encore à disposition des communes.

Les constats à tirer du premier rapport intermédiaire sont les suivants :

³ L'article 1^{er}, paragraphe 3, de la loi modifiée du 30 juillet 2021 précitée actuellement en vigueur, prévoit que ledit pacte prend fin au 31 décembre 2032.

⁴ Le bilan annuel présente l'état d'avancement de la mise en œuvre du programme d'action local logement. Le bilan indique également l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'Etat et comprend un décompte financier par projet (article 4, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 30 juillet 2021 précitée).

- les différents seuils prévus dans les trois catégories de mesures ne sont pas adaptés aux caractéristiques et besoins spécifiques des communes ;
- les démarches administratives pour une demande de participation financière pour un projet sont trop complexes ;
- il convient de soutenir les communes par des moyens financiers supplémentaires dans le développement et la création de logements abordables.

En guise de conclusion, M. Claude Meisch souligne que le Pacte Logement 2.0 a généré une prise de conscience parmi les communes qui jouent un rôle central dans la politique du logement. Le fait que seulement 20 pour cent du montant global de toutes les dotations à disposition des communes a effectivement été sollicité, souligne la nécessité d'accorder aux communes une plus grande flexibilité dans l'utilisation des participations financières de l'Etat, d'autant plus qu'il s'agit de montants considérables permettant d'atténuer les coûts d'investissement liés à la construction de logements abordables, la réhabilitation de quartiers et le développement d'infrastructures publiques. L'orateur cite en exemple un projet de réalisation d'une résidence avec dix unités, acquis par l'Etat en VEFA et destiné à la location abordable, qui donne droit à une prime de 275 000 euros sur dix ans. Dans le cadre d'un projet de réalisation d'une résidence sur dent creuse avec quatre logements destinés à la location abordable, l'Etat pourrait verser un montant total de 210 000 euros sur dix ans. Ce montant s'élève à 10,5 millions d'euros sur dix ans pour la réalisation de 200 logements dans le cadre d'un PAP dans une zone prioritaire d'habitation définie par le plan sectoriel « Logement ».

Echange de vues

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

- M. Marc Lies (CSV) salue l'abolition des trois catégories de projets susmentionnées dans le cadre du projet de loi à déposer. Le fait que seulement 20 pour cent des dotations mises à disposition dans ce contexte ont été attribuées démontre que la charge administrative dans le chef des communes est impossible à maîtriser. L'intervenant souligne par ailleurs que les conseillers logement prévus dans le cadre de la loi du 30 juillet 2021 précitée contribuent à sensibiliser les communes aux enjeux de la création de logements abordables, sachant que le recours à un bureau d'études reste indispensable pour la réalisation ou la refonte d'un plan d'aménagement général (PAG).

- M. Meris Sehovic (« déi gréng »), saluant les mesures de simplification administrative prévues dans le cadre de l'avant-projet de loi sous rubrique, donne à considérer que les trois catégories de projets susmentionnées permettent, entre autres, aux communes d'intégrer des réflexions urbanistiques dans la réalisation de leurs projets. L'intervenant souhaite savoir de quelle manière ces critères urbanistiques seront pris en considération suite à l'abolition desdites catégories prévue dans le cadre de l'avant-projet de loi précité. M. Claude Meisch explique que les programmes d'action locaux logement tiennent compte desdites catégories, sans y faire explicitement référence. A noter que les considérations urbanistiques font partie prenante des sujets évoqués lors de l'élaboration des conventions-cadres proposées dans le contexte du développement des zones prioritaires d'habitation. De même, la Cellule de facilitation urbanisme et environnement peut être sollicitée pour toute question liée à des projets d'aménagement, d'urbanisation et de développement.

- Répondant à une question de M. David Wagner (« déi Lénk »), M. Claude Meisch explique que ce n'est pas une des trois catégories en particulier qui dissuade les communes à solliciter les dotations financières prévues par la loi du 30 juillet 2021 précitée, mais les

seuils à respecter : si une commune ne réalise qu'un projet par an, il est très compliqué de l'aligner sur les pourcentages maxima ou minima prévus par la loi.

- M. Meris Sehovic et M. David Wagner se renseignent sur le nombre de logements construits par les communes afin de pouvoir profiter pleinement des dispositions prévues dans la loi modifiée du 30 juillet 2021 précitée, et leur ventilation par commune. M. Claude Meisch, tout en soulignant que les dotations financières prévues dans ladite loi ne constituent pas la seule raison pour laquelle les communes se décident à développer des projets de logements, se dit disposé à transmettre les données requises à la Commission. L'orateur explique par ailleurs que les conseillers logement, de même que les programmes d'action locaux logement, ont généré une prise de conscience auprès des communes qui comprennent l'importance de la création de logements.

- En réponse à des questions de Mme Taina Bofferding (LSAP), M. Claude Meisch précise que la loi modifiée du 30 juillet 2021 précitée n'a pas comme objectif principal de promouvoir le financement de logements abordables en tant que tels, ce qui relève du champ d'action de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, mais de soutenir les communes désireuses de développer leur potentiel foncier, ce qui va souvent de pair avec des investissements considérables dans les infrastructures. Les dotations financières prévues dans la loi modifiée du 30 juillet 2021 et l'avant-projet de loi sous rubrique visent à amortir l'impact de ces dépenses dont le volume est parfois si élevé qu'il décourage certaines communes à réaliser leurs projets de développement. Si les communes se voient dans l'incapacité de financer ces dépenses, tout appel du Gouvernement en faveur de la création de logements risque de rester lettre morte. A titre de rappel, M. Claude Meisch explique que la loi modifiée du 30 juillet 2021 et l'avant-projet de loi sous rubrique prévoient les dotations financières suivantes :

- une dotation forfaitaire initiale de 25 euros par habitant, attribuée aux communes dès leur adhésion au Pacte Logement 2.0 ;
- la dotation « Aides à la Pierre » de 25 000 euros par logement en tant que mécanisme de financement pour la création de logements abordables ;
- une dotation annuelle de 2 500 euros pour la gestion locative sociale et la location abordable ;
- une dotation de 2 500 euros par logement abordable acquis par l'Etat en VEFA ;
- une dotation de 2 500 euros pour les logements créés dans une zone prioritaire d'habitation prévue par le plan sectoriel « Logement » ;
- une dotation unique de 2 500 euros par logement construit sur une dent creuse, nonobstant le fait que la commune soit propriétaire du terrain ou non.

- M. David Wagner donne à considérer que, malgré les incitations financières de la part de l'Etat, certaines communes restent réticentes face à la construction de logements abordables puisqu'elles ont conscience de l'opposition des résidents propriétaires de terrain qui redoutent des pertes de valeur foncière suite à la construction de logements abordables à proximité. Face à ces obstacles, il pourrait être judicieux d'obliger les communes à créer des logements abordables, au lieu de miser sur des incitations financières. M. Claude Meisch, tout en soulignant que des préoccupations ne sont pas générales mais ponctuelles, dit les prendre au sérieux. Afin d'y remédier, le Ministère invite les communes à créer des quartiers mixtes qui ont plus de chance à être acceptés par la population locale, qui se montre dès lors plus favorable au développement de futurs projets de logement dans sa commune. A noter par ailleurs que le projet de loi 8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, prévoit l'attribution privilégiée d'un logement abordable aux habitants résidant dans la commune, ce qui devrait également contribuer à une plus grande acceptation de ce type de logement parmi la population locale. M. Claude Meisch rappelle que l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, tel qu'issu du Pacte

logement 2.0, instaure une obligation de création de logements abordables, en ce qu'il prévoit que pour chaque nouveau plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP NQ »), un certain pourcentage de la surface construite brute destinée au logement est réservé à ce type de logement.

- M. Meris Sehovic reproche finalement à M. le Ministre un manque de respect vis-à-vis de la Chambre des Députés, puisque ce dernier a informé les médias des sujets évoqués ci-dessus plusieurs semaines avant la présente réunion. L'intervenant exprime le souhait que la Commission se voie présenter, dans des délais rapprochés, les projets annoncés par M. le Ministre. M. Claude Meisch dit partager le souhait exprimé par M. Meris Sehovic, tout en donnant à considérer que le respect des nouvelles dispositions du Règlement de la Chambre des Députés relatives aux plages fixes des réunions de Commission fait en sorte que ce souhait ne peut être réalisé que de façon limitée. L'orateur invite dès lors la Chambre des Députés à faire preuve d'une plus grande flexibilité dans les modalités relatives aux réunions des Commissions, ce qui permettrait d'éviter de tels inconvénients à l'avenir.

3. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Annexe :

Présentation *PowerPoint* : « Présentation des résultats du premier rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 »



Présentation des résultats du 1^{er} rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0

Période d'observation : juillet 2021 à mai 2025



Commission du Logement
24 juillet 2025



Table des matières

1. Les étapes dans la mise oeuvre du Pacte Logement 2.0
2. Les objectifs du Pacte Logement 2.0
3. Les conventions
4. Le bilan annuel
5. Le Conseiller logement
6. Les formations initiales et continues pour les Conseillers logement
7. Le Programme d'action local logement (PAL)
8. Les dotations budgétaires
9. La situation des projets communaux
10. Les participations financières pour la réalisation de projets communaux
11. La coopération avec le SIGI et Klima-Agence G.I.E.
12. Les constats

Les étapes dans la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0



Les étapes dans la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0

2021

Vote de la loi relative au Pacte Logement 2.0 avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables
Signatures des premières **Conventions initiales**

2022

Validation des premiers **PALs**
Signature des premières **Conventions de mise en œuvre**
Première adaptation législative (au niveau des dotations)

2023

Validation des premiers **projets** au SIGINOVA

2024

Validation des premiers **bilans annuels**
Attribution des premières **dotations** aux communes
Païement des premières **factures** pour les projets
Nouvelles modalités pour les formations du Conseiller logement

2025

Avenant à la Convention de mise en œuvre
(en vue d'une modification du contingent horaire du Conseiller logement)
Présentation du **1^{er} rapport intermédiaire** de la mise en œuvre du PL 2.0

Le rapport intermédiaire du Pacte Logement 2.0

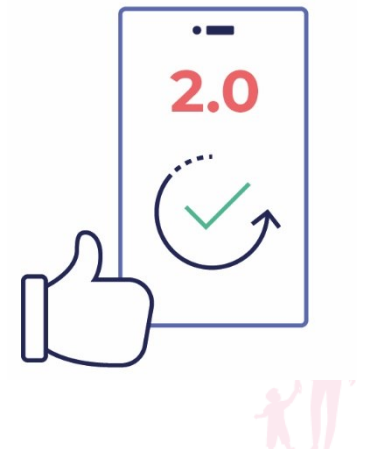
Cadre légal: Loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0

Art. 9 - Dispositions financières

(...) le ministre dresse tous les quatre ans un rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte logement et de son impact financier afin de procéder à une évaluation des effets de la loi.

Période d'observation pour le 1^{er} rapport intermédiaire du Pacte Logement:

Juillet 2021 à mai 2025



Les objectifs du Pacte Logement 2.0



Les objectifs du Pacte logement 2.0

L'objectif principal

Soutenir les communes comme premier partenaire du gouvernement dans le développement de logements notamment celui des logements abordables, et de la qualité résidentielle.

Trois objectifs opérationnels

1

Augmentation de l'offre de logements abordables et durables au niveau communal



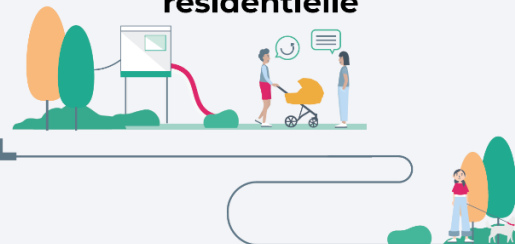
2

Mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant au niveau communal



3

Amélioration de la qualité résidentielle



Plus-values du Pacte Logement 2.0 pour les communes



1. Conseiller logement (CL)

Appui aux communes pour la réalisation de leur stratégie logement

2. Programme d'action local logement (PAL)

Véritable stratégie communale pour le logement abordable

3. Continuité de l'appui financier accordé aux communes pour le logement abordable

Pour la réalisation de projets visant les objectifs du Pacte Logement



Les conventions

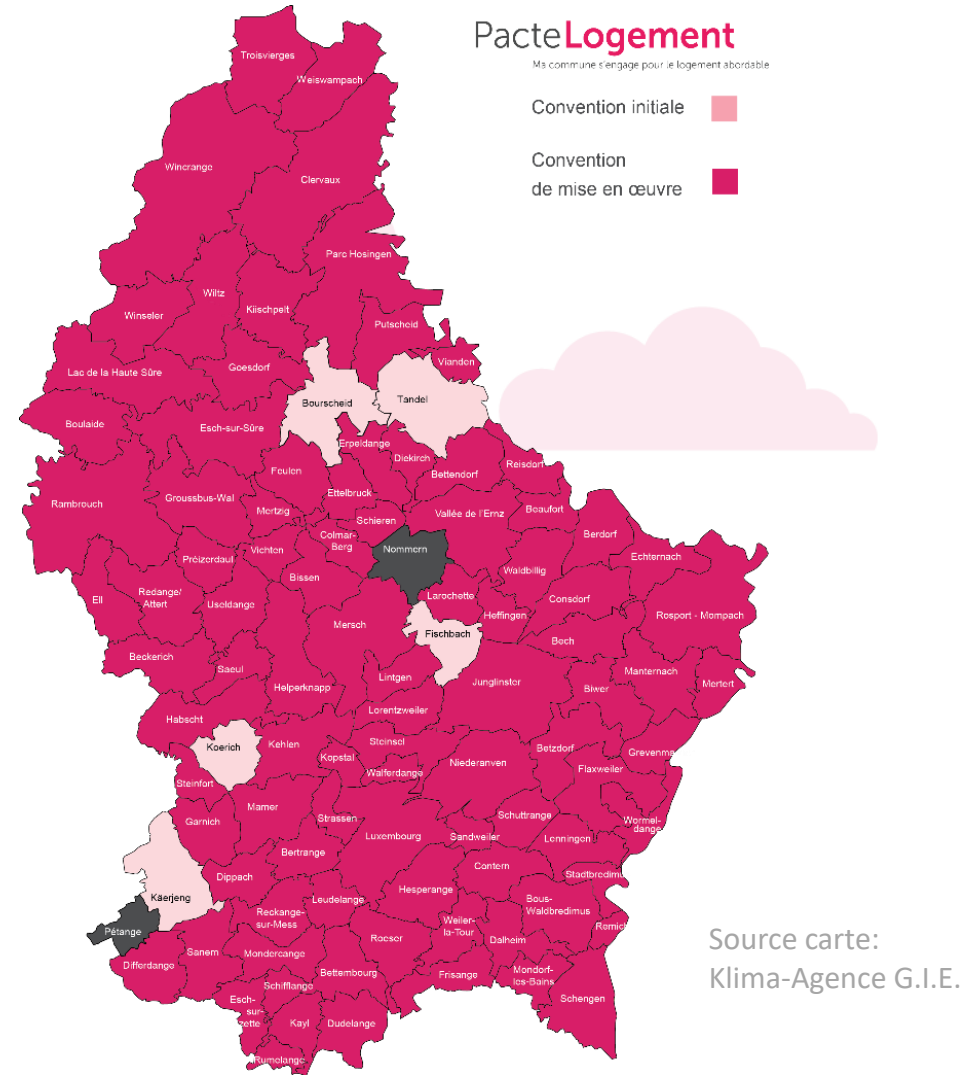


Convention initiale (CI)

- 98 communes se sont engagées au Pacte Logement 2.0 par la signature d'une CI
- 2 communes n'ont pas signé une CI

Convention de mise en œuvre (CMO)

- 93 communes ont signé une CMO et peuvent entamer le mise en œuvre de leur PAL par la réalisation de projets
- 5 communes ont signé une CI, mais pas encore une CMO



<https://www.pactelogement.lu/fr/communes>

Le bilan annuel



Situation des bilans

Le bilan annuel permet une évaluation régulière de la mise en œuvre du PAL de chaque commune

Loi relative au Pacte Logement 2.0 - Art. 4 (2) – La Convention de mise en œuvre

« La commune établit avec l'appui du Conseiller logement un bilan annuel présentant l'état actuel d'avancement de la mise en œuvre du Programme d'action local logement. Le bilan indique également l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'Etat et comprend un décompte financier par projet. Ce bilan est établi au plus tard pour le 31 mars de l'année suivante. (...) »



Situation des bilans

Le premier bilan annuel couvre la période entre le moment de la signature de la Convention de mise en œuvre et le 31 décembre de l'année subséquente.

- **31 mars 2024** : délai pour les 43 communes ayant signé une CMO au cours de l'année 2022.
- **31 mars 2025** : délai pour les 38 communes ayant signé une CMO au cours de l'année 2023.
- **31 mars 2026** : délai pour les 12 communes ayant signé une CMO au cours de l'année 2024.

81 communes ont déposé un bilan annuel pour le 31 mars 2025.

93 communes sont dans l'obligation de rédiger un bilan annuel pour le 31 mars 2026.



Le Conseiller logement



Situation actuelle des Conseillers logement (CL)

- 37 CL sont à disposition des communes
dont 24 CL externes et 13 CL internes
- 15 communes ont fait appel à un CL interne
- 82 communes travaillent avec un CL externe

Liste des Conseillers logement à consulter dans la médiathèque du site internet Pacte Logement:
<https://www.pactelogement.lu/fr/la-mediatheque>



Nombre d'heures prestées par les CL internes et externes

- Environ 18.092 heures ont été prestées par les CL pendant la phase de la Convention initiale (CI).
- Environ 22.796 heures ont été prestées par les CL pendant la phase de la Convention de mise en œuvre (CMO).

Depuis le lancement opérationnel du Pacte Logement 2.0 en 2021, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a pris en charge le financement de 40.888 heures prestées par les CL internes et externes pendant la phase CI et CMO.

Les formations initiales et continues pour les Conseillers logement



Formation initiale

La formation initiale est une formation de 30 heures que le Conseiller logement doit avoir effectué endéans les 6 mois après avoir commencé sa fonction.

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a organisé 5 séries de formation initiale.

47 CL internes et externes ont assisté une formation initiale.



Formation continue

Après la formation initiale, les Conseillers logement doivent effectuer au moins 16 heures de formation continue par année.

Au cours des années 2021 à 2025, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, en collaboration avec la Klima Agence, a organisé **28 séances de la formation continue** pour les CL.

Le programme de formation continue comprenait

- des webinaires opérationnels et thématiques
- des formations digitales
- des journées de rencontres entre CL et le ministère
- des visites thématiques de projets de logements



Mesures de simplification en faveur des Conseillers logement (2024)



- Définition de nouvelles modalités pour les **formations** du Conseiller logement
- Modification du **contingent horaire** du Conseiller logement par un avenant à la convention de mise en œuvre



Le Programme d'action local logement (PAL)



Le rôle du Programme d'action local logement (PAL)

Le PAL est

- **un questionnaire** à 5 domaines thématiques pour guider la communes dans leur stratégie communale pour le développement du logement abordable et durable au niveau communal
- **un programme pluriannuel** (de 2021 à 2032)
- **une stratégie communale** pour le développement du logement abordable et durable au niveau communal
- **une base** pour la mise en œuvre de la loi dite « Pacte Logement » au niveau communal.

Les 93 communes qui ont signé une CMO ont entamé la mise en œuvre de leur PAL par la réalisation de projets concrets.

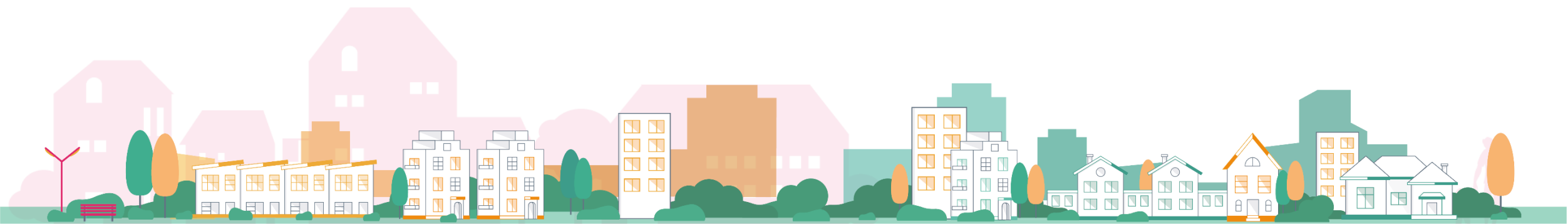
Points communes détectés dans les champs d'action des PALs



- Mise en place de conditions cadres
- Création et gestion de logements abordables
- Mobilisation du potentiel foncier
- Amélioration de la qualité résidentielle
- Communication et participation citoyenne
- Promotion de logements innovatifs



Les dotations budgétaires



Modifications législatives en 2022

- Augmentation du montant de 19.000 € à 25.000 € pour la dotation pour les logements dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient des Aides à la pierre
- Introduction d'une troisième voie pour alimenter la dotation financière: dotation annuelle de 2.500 € pour chaque logement affecté à la location abordable.

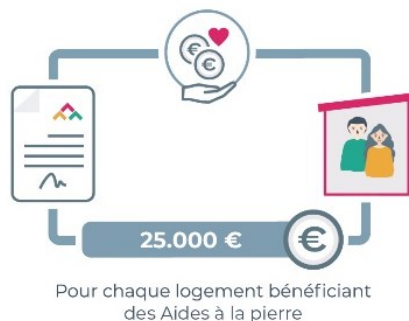


Les dotations budgétaires du Pacte Logement

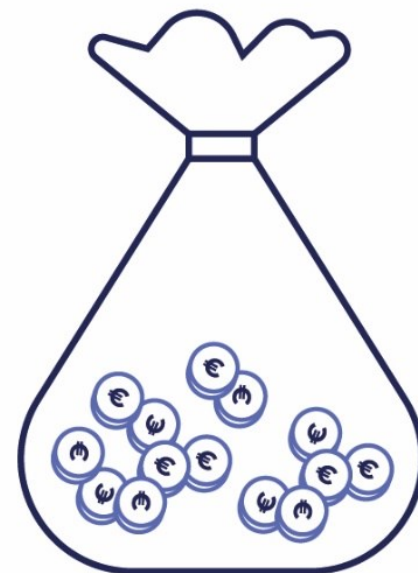
1. Dotation forfaitaire initiale



2. Dotation « Aide à la Pierre »



3. Dotation « location abordable et GLS »



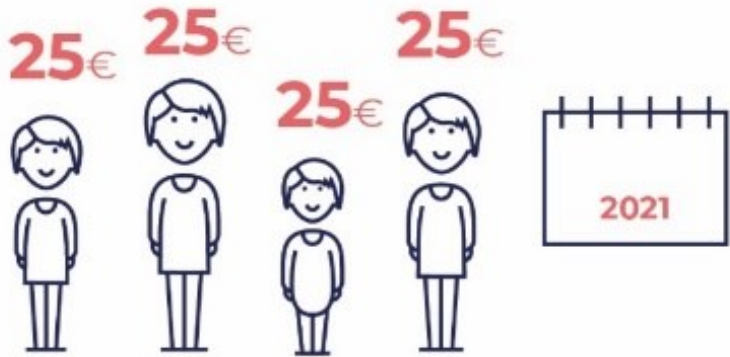
Ensemble des dotations budgétaires

=

budget mis à disposition des communes pour financer les projets

Le Pacte Logement est un instrument complémentaire au programme des Aides à la Pierre (ALP) du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Dotation forfaitaire initiale « Démarrage Pacte Logement 2.0 »

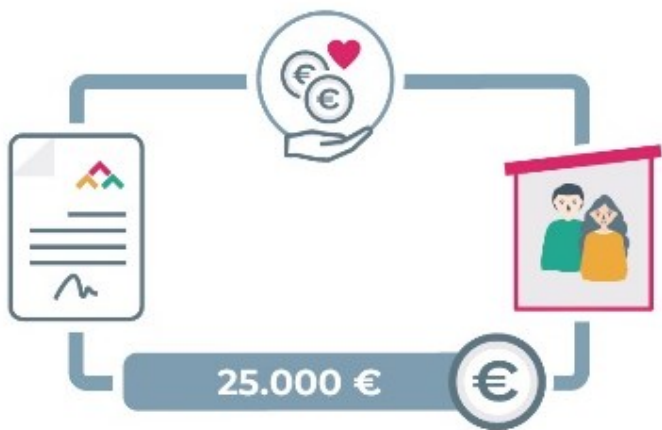


98 communes ont signé une Convention initiale avant le 31 décembre 2021 et ont eu droit à la dotation forfaitaire unique.

Le montant total de la dotation forfaitaire initiale pour ces 98 communes s'élève à 14.462.825 €.



Dotation pour les logements abordables bénéficiant des « Aide à la pierre »



Pour chaque logement bénéficiant des Aides à la pierre

2.049 logements conventionnés « ALP » ont été pris en compte pour le calcul de la dotation.

Le montant total de la dotation « logements abordables conventionnés ALP » pour les communes signataires d’une CMO s’élève à 50.650.000 €.

Année	Nombre de logements conventionnés ALP	Montant de la dotation attribuée
2021	413	10.325.000 €
2022	436	10.900.000 €
2023	696	17.400.000 €
2024	504	12.025.000 €

TOTAL

2.049 logements ALP

50.650.000 €

Dotation sur base des logements mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS (gestion locative sociale)



Pour chaque logement mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS.

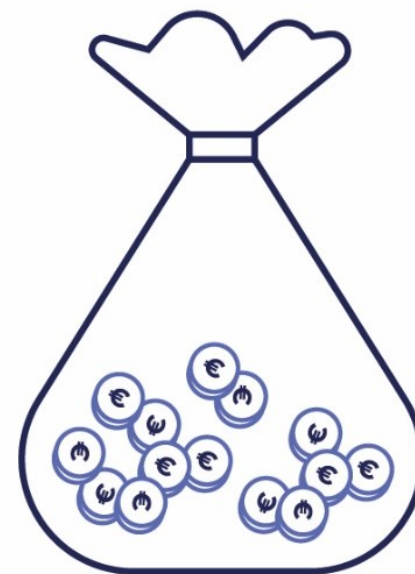
Dans le contexte de la dotation sur base des logements mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS, un total de 44.951.000 € a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.

Année	Nombre de logements en GLS	Nombre de logements en « location abordable »	Montant total des dotations
2021	652,50	2.049	6.753.500 €
2022	990	3.962	12.379.750 €
2023	1.096,10	3.717	12.032.750 €
2024	1.520	4.088	13.785.000 €

TOTAL 44.951.000 €

**Montant global de toutes les dotations attribuées aux communes signataires
d'une CMO dans les années 2021 à 2025:**

110.063.825 €



Ce montant global se compose des trois types de dotations du Pacte Logement :
dotation forfaitaire initiale, dotation pour les logements abordables conventionnés
« Aide à la Pierre », dotation pour les logements en location abordable.

La situation des projets communaux



Les demandes de validation de projets

Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 est subordonné

- à la signature d'une CMO
- et à la confirmation au préalable de l'éligibilité du projet par le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Parmi les 93 communes éligibles (CMO signée), **62 communes ont déjà effectué une demande de validation de projet**, soit 66% des communes éligibles.



Affectation du budget disponible dans 3 catégories de mesures

La dotation budgétaire doit être répartie de façon équilibrée parmi des projets entrant dans les trois catégories de mesures. Ainsi, au moins 25% du budget doivent être utilisés pour des projets de la catégorie 3 alors que les deux premières catégories ne peuvent pas recueillir chacune plus de 50% du budget disponible.



Situation des demandes de validation de projets



334 Projets soumis pour une
demande de validation, dont
308 projets validés
20 projets refusés

72	64	198
67	63	178
4	1	15

Situation au 19 mai 2025

The background of the slide features a stylized, colorful illustration of a city skyline. It includes various buildings in shades of pink, orange, and teal, interspersed with green trees and bushes. Two soft, pink clouds are positioned in the upper right area of the sky. The entire scene is set against a light blue background.

Les participations financières pour la réalisation de projets communaux

Participations financières payées aux communes

34 communes ont introduit des factures pour 80 projets



13.725.783,64 €
alloué à des projets en cat. 1



3.853.091,25 €
alloué à des projets en cat. 2

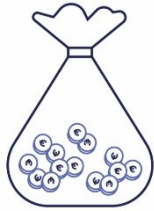


2.576.560,77 €
alloué à des projets en cat. 1

Le montant total des factures payées par le ministère s'élève à 20.155.435,66 €

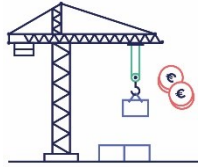
Récapitulatif des participations financières

situation au 19 mai 2025



Montant global de toutes les dotations attribuées aux communes

110.063.825 €



Montant global des factures payées

20.155.435,66 €



Montant restant à disposition des communes

89.908.389,34€

Le Label « Pacte Logement »

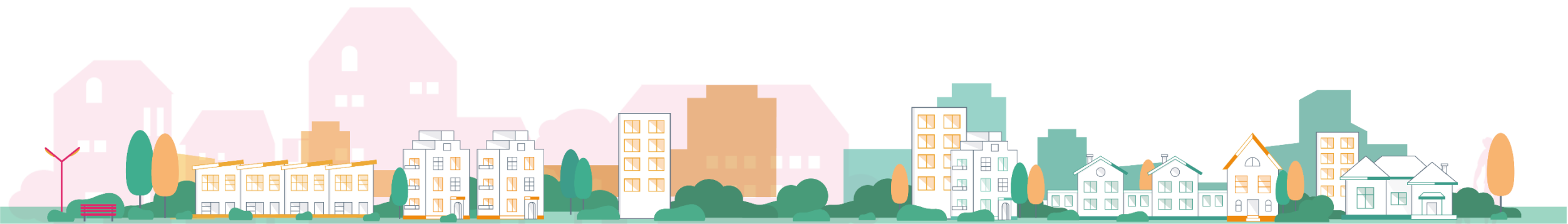
est mis à disposition des communes pour toutes leurs communications relatives à un projet (co)financé dans le cadre du Pacte Logement, par exemple

- au site internet
- dans le bulletin communal
- sur le panneau d'information (sur le site du projet)



Projet financé par le
**Pacte
Logement**

La coopération avec SIGI et Klima-Agence G.I.E.



Collaboration avec le Syndicat intercommunal de la gestion informatique (SIGI)

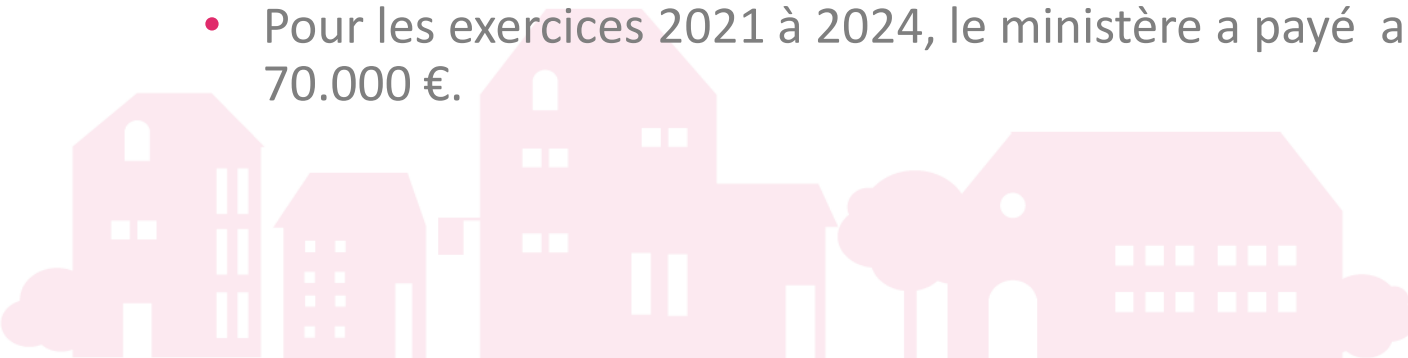


Engagement du SIGI

- Mise à disposition de l'outil informatique SIGINOVA aux communes et leurs Conseillers logement (pour l'élaboration du Programme d'action local logement, demandes de validations de projets et de participations financières, rédaction du bilan annuel, etc.)
- maintenance régulière de l'outil informatique et développement de nouvelles fonctionnalités

Engagement du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

- Pour les exercices 2021 à 2024, le ministère a payé au SIGI une participation financière de 70.000 €.



Klima-Agence G.I.E.

En 2021, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a signé deux conventions avec Klima-Agence G.I.E

- **une convention relative au financement des CL** (cadre pour les modalités de paiement des honoraires des CL externes mis à disposition aux communes)

Le ministère a viré un montant total de 4.242.447,99 € à Klima-Agence pour le paiement des heures prestées par les CL externes pendant la phase de la CI et de la CMO.

- **une convention relative à la gestion du Pacte Logement 2.0** (cadre général concernant le financement des activités de Klima-Agence dans le cadre du Pacte Logement 2.0, p.ex. assistance dans l'organisation de formations, encadrement des CL, activités d'information et de communication, demandes d'appels d'offres, etc.)

Le ministère a payé à Klima-Agence une participation financière de 408.635,59 € pour les exercices 2021 à 2024.

Les constats



Constat N° 1

Les différents seuils prévus dans les 3 catégories de mesures ne sont pas adaptés aux caractéristiques et besoins de chaque commune.

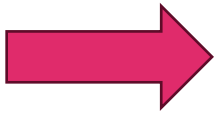


Abolir les catégories de mesures et leurs pourcentages minima et maxima



Constat N° 2

Les démarches administratives pour une demande de participation financière pour un projet sont trop complexes.



Dispenser les communes de l'obligation de demander une validation individuelle pour chaque projet. Le bilan annuel deviendra par contre l'outil de suivi de la mise en œuvre du Pacte Logement.



Constat N° 3

Soutenir les communes davantage financièrement dans le développement et la création de logements abordables.



Introduire de nouvelles participations financières dans le cadre du Pacte Logement



PacteLogement

Ma commune s'engage pour le logement abordable



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

Département du logement

pactelogement.lu

