

CONFÉRENCE DE PRESSE

Les ministres Henri Kox et Taina Bofferding présentent le
nouveau Pacte Logement

30.07.2020



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Une alliance stratégique avec les communes pour plus de logements abordables

Lors de la conférence de presse du 30 juillet 2020, le ministre du Logement, Henri Kox, et la ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding, ont présenté le projet de loi définissant la collaboration future entre l'Etat et les communes afin de stimuler l'offre de logements abordables. Le projet de loi prévoit également l'introduction d'une nouvelle règle permettant au secteur public d'acquérir un certain nombre de logements abordables dans les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le 31 décembre 2020, le Pacte logement actuellement en vigueur vient à terme. Depuis 2017, le ministère du Logement prépare un nouveau programme de soutien aux communes destiné à développer davantage l'offre en logements à des prix accessibles. Le ministère du Logement a opté pour élaborer le Pacte logement 2.0 sur base d'un **processus participatif avec les communes**.

Ainsi, le ministère du Logement a réalisé en **2019 six ateliers régionaux interactifs** avec des représentants des communes pour rassembler leurs idées et expériences pour ensuite développer des projets et mesures concrets dans l'objectif de réaliser davantage de logements abordables. Les résultats de ces échanges ont été présentés à la Chambre des députés et ont fait l'objet d'un débat de consultation.

Par la suite, les travaux concrets de mise en œuvre de l'avant-projet de loi en vue du nouveau Pacte logement ont été entamés. En date du 29 juillet 2020 le Conseil de gouvernement a approuvé **l'avant-projet de loi du nouveau Pacte logement**.

Le Pacte logement 2.0 sera en vigueur jusqu'en 2032 et permet d'entamer une nouvelle approche pour la politique du logement au niveau communal. L'objectif est de mieux soutenir les communes en tant que partenaires de l'État dans le but d'augmenter l'offre de logements, de mobiliser le potentiel foncier et enfin d'améliorer la qualité résidentielle.

À cette fin, **de nouveaux instruments et mécanismes** sont introduits :

1. le conseiller logement, qui assiste les communes dans le développement d'une stratégie pour le logement et dans la mise en œuvre de celle-ci ;
2. le programme d'action local – logement (PAL), qui constitue une véritable stratégie communale pour la promotion du logement abordable qui définit les priorités et énumère les projets de la commune en matière de logement ;
3. le soutien financier de l'Etat, qui dépendra directement du nombre de logements abordables créés et qui vise la réalisation de projets soutenant les objectifs du Pacte logement.

« Les communes sont les partenaires privilégiés de l'État pour créer cette offre nécessaire de logements abordables, qui aujourd'hui fait malheureusement défaut. Le Pacte logement 2.0 sera le levier qui contribuera à changer de cap en matière de logement. », a souligné le ministre du Logement Henri Kox, lors de la conférence de presse.

Afin de donner aux communes un moyen efficace d'acquérir des logements abordables ou encore des terrains permettant la réalisation de logements abordables, il est proposé d'insérer un nouvel article **29bis** dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



En effet, l'instrument introduit par le premier Pacte logement s'est avéré peu efficace, étant donné que bon nombre de logements ainsi créés ont fait tôt ou tard l'objet de ventes à prix du marché.

La nouvelle disposition prévoit dès lors que les terrains appelés à recevoir des logements abordables soient cédés par les développeurs immobiliers soit aux communes, soit à l'Etat afin que ceux-ci puissent se rendre propriétaires de logements. L'acquisition d'un nombre significatif de logements par le secteur public est en effet primordiale pour augmenter l'offre en logements abordables et pour maintenir une bonne mixité sociale dans les quartiers d'habitation futurs.

En outre, la réalisation de logements abordables se verra renforcée par l'obligation de réserver une part de terrains sensiblement plus importante à cette fin. En effet, selon la législation actuellement en vigueur, seuls les plans d'aménagement particulier (PAP) qui prévoient un nombre de logements supérieurs à 25 unités doivent réserver 10% de la surface construite dédiée au logement à des logements à coûts modérés. Le projet de loi relatif au Pacte logement propose, d'une part, de viser également les PAP de moindre envergure et, d'autre part, de prévoir une part de réservation de la surface construite plus importante, qui peut représenter jusqu'à 30% de celle-ci.

« Si nous voulons éviter que la fracture sociale ne s'accroisse au Luxembourg, il est du devoir des pouvoirs publics de développer davantage leur propre parc de logements et d'intervenir activement sur le marché du logement. Les mesures du nouveau Pacte logement leur donneront les moyens nécessaires et efficaces pour ce faire. », a conclu la ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding.





Note informative n° 1 :

Les objectifs et principes du Pacte logement 2021-2032

L'objectif principal du Pacte logement 2.0 est de soutenir les communes comme partenaire central du gouvernement dans le développement de logements notamment celui des logements abordables, et de la qualité résidentielle.

Les **trois objectifs** opérationnels du Pacte logement sont :

1. l'**augmentation de l'offre de logements abordables et durables** au niveau communal,
2. la **mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant** au niveau communal,
3. l'**amélioration de la qualité résidentielle**.

Les grandes étapes du Pacte logement 2.0

Toute commune souhaitant participer au Pacte logement peut conclure avec l'Etat, une « **convention initiale** » qui lui permet de bénéficier d'une participation financière aux prestations du « Conseiller logement ».

Avec l'appui du Conseiller logement, la commune élabore ensuite une stratégie communale pour le développement du logement appelé « Programme d'action local logement », dénommé ci-après « PAL ». Il consiste dans la mise au point d'un état des lieux en matière de politique du logement au niveau communal et dans la définition des priorités et champs d'action que la commune entend mettre en œuvre en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement. Le « PAL » énumère à titre indicatif les projets que la commune entend mettre en œuvre à cet égard.

Dans une deuxième phase, après l'adoption du « PAL » par le Conseil communal, la commune et l'État signent une « **convention de mise en œuvre** ». Cette convention fixe entre autres les modalités de paiement des participations financières auxquelles la commune a droit.

La commune, avec l'appui du « Conseiller logement », établit un rapport annuel de la mise en œuvre de ses projets. Ce bilan annuel reprend l'état d'avancement des différents projets que la commune s'est engagée à mettre en œuvre dans le cadre du Pacte logement.



Le conseiller logement

Le Pacte logement prévoit la mise à disposition aux communes d'un « Conseiller logement » dont la fonction, inspirée de celle du Conseiller climat (*Pacte Climat*), est d'appuyer les responsables communaux dans la détermination de leur stratégie communale pour la promotion du logement abordable et la mise en œuvre de leurs projets pour y parvenir. Pendant la durée de la **convention initiale**, le « Conseiller logement » a pour mission d'appuyer la commune dans l'élaboration du « PAL ».

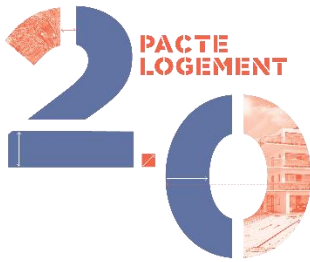
Pendant la durée de la **convention de mise en œuvre**, les missions du « conseiller logement » consistent dans :

- la coordination, l'encadrement et le suivi de la mise en œuvre du « PAL » ;
- l'actualisation du « PAL »;
- l'élaboration et la soumission des bilans annuels.

Les participations financières du Pacte logement 2.0

Le fonctionnement des participations financières du Pacte logement se distingue de son prédécesseur sur deux points essentiels :

1. L'enveloppe financière disponible pour les participations étatiques accordées aux communes est calculée en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune et non plus en fonction de la croissance démographique.
2. Sont considérés les logements qui bénéficient des subventions financières étatiques dans le cadre des aides à la pierre de l'Etat, et dont le promoteur social est soit la commune elle-même, soit un autre acteur.
3. Les participations financières accordées aux communes sont versées en fonction de la réalisation des projets approuvés dans le cadre du Pacte logement et visant la réalisation des objectifs dudit Pacte. La dotation aux communes n'est donc plus versée en tranches annuelles, mais est gérée par le Ministère du Logement à travers le Fonds spécial de soutien au développement du logement.



Note informative n° 2 :

Les conventions

La convention initiale

Chaque commune qui souhaite adhérer au nouveau Pacte logement peut signer une **convention initiale** avec l'État, représenté par le Ministre du Logement. Elle est établie pour une durée de douze mois.

La **convention initiale** prévoit les modalités d'élaboration du « Programme d'action local logement » dénommée ci-après « PAL ». Au moment où le « PAL » de la commune sera adopté par le conseil communal, la commune pourra signer une **convention de mise en œuvre**. Celle-ci mettra un terme à la convention initiale.

➤ Engagement de la commune

Par la signature d'une **convention initiale**, la commune s'engage à élaborer le « PAL » avec l'appui d'un « Conseiller logement », afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Pacte logement. Dans la **convention initiale** la commune précise si elle souhaite travailler avec un « Conseiller logement » externe, ou si au contraire elle dispose d'une personne compétente au sein de son administration qui exercera cette fonction.

➤ Engagement de l'Etat

La **convention initiale** donne droit à la commune

- à une première participation financière de l'État aux prestations du « Conseiller logement » en vue de l'élaboration du « PAL » ;
- à la mise à disposition d'un outil informatique aux communes pour élaborer le « PAL ».



La Convention de mise en œuvre

Lorsque le « PAL » est adopté par le conseil communal, la commune peut conclure une **convention de mise en œuvre** avec l'État, représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. La **convention de mise en œuvre** vient à terme de plein droit le 31 décembre 2032.

➤ Engagement de la commune

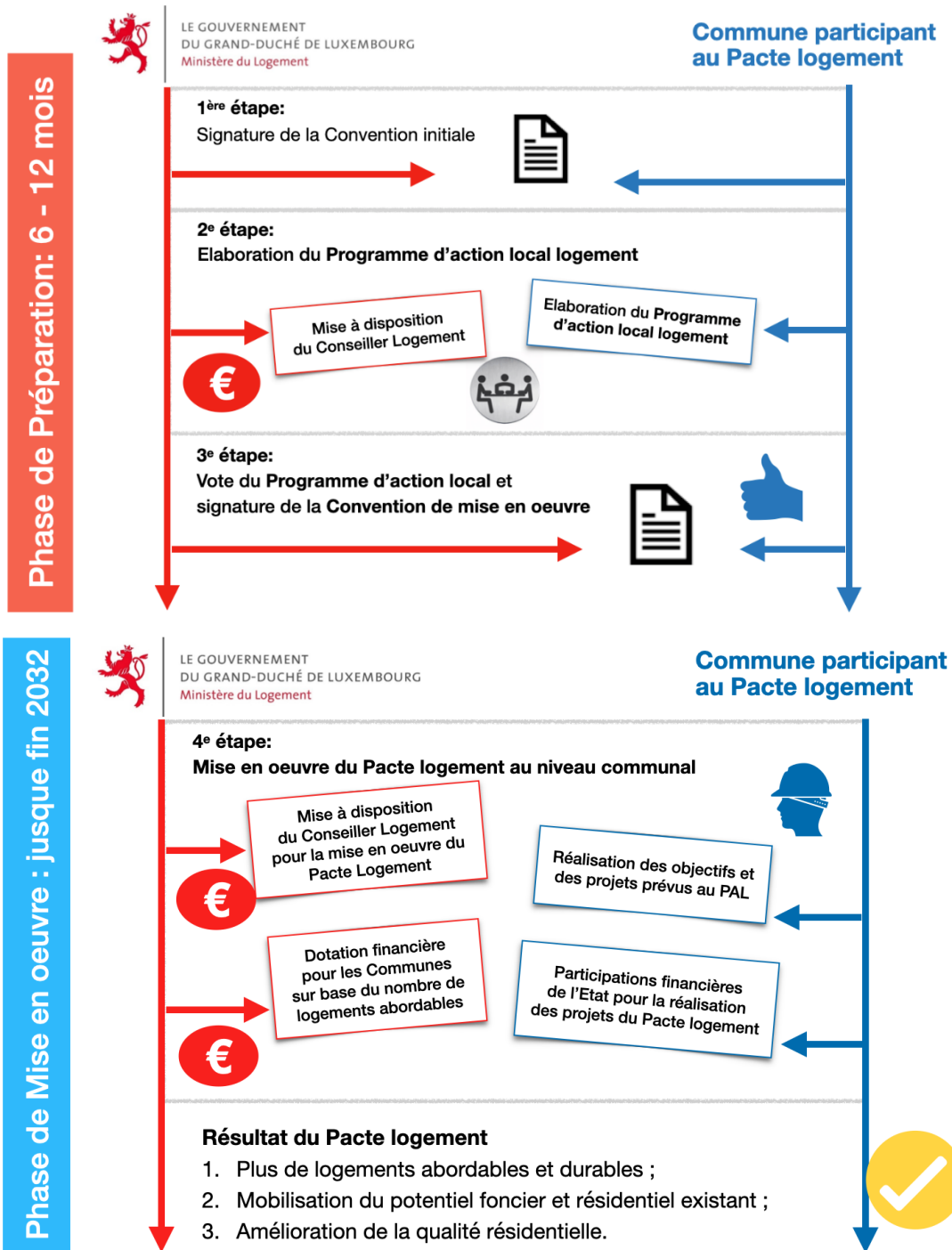
Par la convention de mise en œuvre la commune s'engage à :

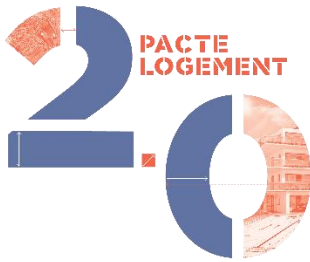
- contribuer aux objectifs du Pacte logement par la réalisation de son « PAL »;
- établir avec l'appui du « Conseiller logement », un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL .

➤ Engagement de l'Etat

La convention de mise en œuvre donne droit à la commune à des participations financières de base pour :

- les prestations du « Conseiller logement » dès la signature de la **convention initiale**. Les contingents d'heures maximaux par commune sont identiques pour toutes les communes et indépendantes de leur taille ;
- des projets précis réalisés par les communes afin d'atteindre les objectifs du Pacte logement.





Note informative n° 3 :

Le Programme d'action local logement

Une stratégie communale pour promouvoir le logement abordable

Après la signature de la **convention initiale**, la commune élabore son Programme d'action local logement dénommé ci-après « PAL ». Le « PAL » constitue la base de la mise en œuvre du Pacte logement au niveau communal. C'est un programme pluriannuel qui comporte :

1. un état des lieux des politiques du logement abordable au niveau communal ;
2. les priorités et champs d'action que la commune entend mettre en œuvre dans le cadre du Pacte Logement ;
3. une énumération à titre indicatif des projets envisagés par la commune afin de réaliser les objectifs de la loi, à savoir :
 - l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables ;
 - la mobilisation du potentiel foncier existant ;
 - l'amélioration de la qualité résidentielle dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

Le « PAL » est élaboré par le collègue des bourgmestre et échevins avec l'appui du « conseiller logement » en principe dans un délai de 6 mois. Il est ensuite soumis au vote du conseil communal.

L'état des lieux et les priorités

L'état des lieux et les priorités du « PAL » sont établis dans les cinq domaines suivants :

- a. le contexte réglementaire communal concernant les logements abordables et durables, ainsi que la qualité résidentielle ;
- b. la création de logements abordables et durables ;
- c. la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel ;
- d. l'amélioration de la qualité résidentielle ;
- e. les instruments de communication, de sensibilisation et de participation citoyenne en faveur des objectifs du Pacte logement.

La commune et le « Conseiller logement » utilisent l'outil informatique mis à disposition par l'État pour élaborer et actualiser le « PAL ».



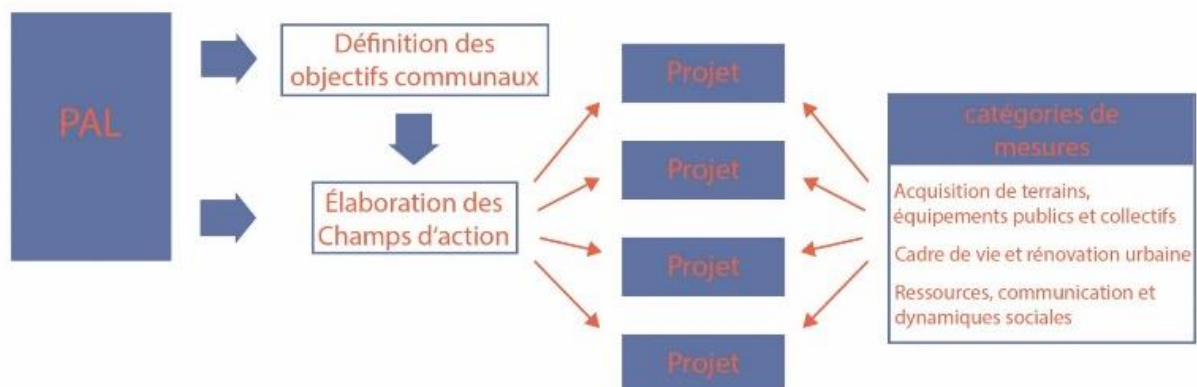
L'outil informatique

La commune et le « Conseiller logement » utilisent l'outil informatique élaboré par le Syndicat Intercommunal de Gestion Informatique (SIGI) en étroite collaboration avec le Ministère du Logement pour élaborer et actualiser le « PAL » ainsi que pour établir le bilan annuel prévu par la **convention de mise en œuvre**. L'outil informatique permet aux communes :

- de rassembler les informations existantes ;
- d'identifier les priorités locales pour leur Pacte logement et
- de définir les objectifs et champs d'actions projetés.

Collaboration entre communes

Il est explicitement prévu que le « PAL » puisse être élaboré en collaboration entre plusieurs communes. En effet, il peut s'avérer utile que des communes travaillent ensemble dans la réalisation de projets intercommunaux. Dans ce cas un même « PAL » pourrait être mis en œuvre par plusieurs communes, chaque commune signant sa propre **convention de mise en œuvre**.





Note informative n° 4 :

Le Conseiller logement

Rôle et missions

Le « Conseiller logement » joue un rôle important dans la mise en œuvre du Pacte logement au niveau communal. Sa fonction est inspirée de celle du conseiller climat (*Pacte Climat*) et peut être assurée par un expert externe ou, au choix de la commune, par un ou plusieurs employés communaux. Par ailleurs, plusieurs communes peuvent « se partager » un « Conseiller logement ».

Pendant la durée de la **convention initiale**, le « Conseiller logement » a pour mission d'appuyer la commune dans l'élaboration du « Programme d'action local logement », dénommé ci-après « PAL ».

Pendant la durée de la **convention de mise en œuvre**, les missions du « Conseiller logement » consistent dans :

- la coordination, l'encadrement et le suivi de la mise en œuvre du « PAL » ;
- l'actualisation du « PAL »;
- l'élaboration et la soumission des bilans annuels.

Contingent horaire

La prise en charge des honoraires du « Conseiller logement » par l'Etat ne peut dépasser un maximum

- de 240 heures prestées pendant la durée de la **convention initiale**,
- de 380 heures prestées par an, pendant la **convention de mise en œuvre**.

Formations

Les personnes qui désirent exercer les fonctions de « Conseiller logement » devront disposer d'une formation universitaire un des trois domaines suivants : aménagement du territoire, urbanisme ou architecture. Ils devront en outre disposer d'une expérience professionnelle de trois ans au moins dans un des trois domaines précités. Alternativement, des personnes disposant d'une formation universitaire dans un autre domaine peuvent rendre les services du « Conseiller logement » si elles disposent d'une expérience professionnelle de cinq ans au moins dans un des trois domaines précités.

Finalement, une formation introductive et des formations continues sont prévues. Le but de ces formations est d'assurer un même niveau de connaissance à tous les « Conseillers logements », ainsi qu'un échange d'expérience régulier entre eux.



Note informative n° 5 : Les participations financières

Les participations financières de l'Etat aux projets réalisés par les communes dans le cadre du Pacte Logement

Le fonctionnement des participations financières du Pacte logement 2.0 se distingue de son prédécesseur sur deux points essentiels :

1. **L'enveloppe financière disponible** pour les participations étatiques accordées aux communes est calculée en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune et non plus en fonction de la croissance démographique.
2. **Les participations financières** accordées aux communes sont versées en fonction de la réalisation des projets approuvés dans le cadre du Pacte logement et visant la réalisation des objectifs dudit Pacte. La dotation aux communes n'est donc plus versée en tranches annuelles, mais est gérée par le Ministère du Logement à travers le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Détermination de l'enveloppe financière des participations étatiques

Le montant de l'enveloppe financière des participations étatiques pour la réalisation des projets dépend essentiellement du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune.

L'enveloppe financière maximale est composée des éléments suivants :

- Une dotation forfaitaire initiale pour faciliter aux communes la phase de transition entre le Pacte logement 1.0 et le nouveau Pacte Logement. (25 € par habitant avec un plafond situé à 500.000 € par commune).
- Une dotation en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune (couverts par une convention d'aide à la construction d'ensembles).
- Une dotation en fonction du nombre de logements gérés par un organisme conventionné agréé pour la Gestion Locative Sociale.

Voir l'annexe de la fiche pour plus de détails.

Les participations financières accordées aux communes

A côté des participations financières pour les prestations du « Conseiller logement » au cours des deux conventions, les communes ont droit à une participation étatique pour la réalisation de projets visant les objectifs du Pacte logement à partir du moment où elles ont signé une **convention de mise en oeuvre**.

Le paiement d'une participation financière est cependant limité par le montant de l'enveloppe financière décrite ci-dessus.

Les projets que la commune entend réaliser dans le cadre du Pacte logement doivent se situer dans une des trois catégories suivantes :

Catégorie 1 : Acquisition de terrains pour la réalisation d'équipements publics et collectifs ou pour la réalisation de logements subventionnés dans le cadre des aides à la pierre de l'Etat, ainsi que leur entretien (sont exclus les stations d'épuration d'eau et le réseau de distribution d'eau).

Catégorie 2 : Cadre de vie et rénovation urbaine valorisant la qualité de vie des habitants de la commune (améliorations, création et entretien d'espaces publics, de locaux communs et de services de proximité).

Catégorie 3 : Ressources humaines, communication et dynamiques sociales nécessaires à l'administration communale par exemple pour des études à caractère stratégique, pour la communication avec les citoyens dans le cadre du Pacte logement et pour le renforcement de la participation citoyenne.

Afin d'inciter les communes à agir sur l'ensemble des objectifs du nouveau Pacte logement, la dotation budgétaire doit être répartie de façon équilibrée parmi des projets entrant dans les trois catégories retenues. 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.

Annexe :

Mode de détermination de l'enveloppe financière

1. Dotation forfaitaire initiale « Démarrage Pacte Logement 2.0 »

Afin d'inciter les communes à s'impliquer dès le départ dans le Pacte Logement, la dotation financière disponible sera alimentée au moment de la signature de la **convention de mise en œuvre** d'une dotation budgétaire initiale unique fixée en fonction de la taille de la commune, si cette commune a signé sa convention cadre initiale avant le 31.12.2021.

Cette dotation est calculée de la façon suivante : nombre d'habitants au 1.1.2021 fois 25 €, mais ne peut cependant ni être inférieure à 100.000 € ni supérieure à 500.000 € par commune.

2. Dotation sur base des logements abordables créés

Ensuite, la dotation financière est alimentée en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune. Cette dotation est appliquée au début de l'année en fonction des conventions signées par le Ministère du Logement dans le cadre des aides à la construction d'ensembles au cours de l'année précédente, que ce soit par la commune elle-même ou par un autre promoteur bénéficiant des aides à la pierre.

Pour l'année 2021, cette dotation est de 10.000 € par logement conventionné. Elle sera appliquée pour les communes ayant signé une **convention de mise en œuvre** avant le 31 décembre 2021, sur base du nombre de logements conventionnés en 2020.

A partir de l'année 2022, cette dotation est portée à 19.000 € par logement conventionné. Elle sera appliquée annuellement pour toutes les communes ayant signé une **convention de mise en œuvre** sur base du nombre de logements conventionnés l'année précédente.

3. Dotation sur base des logements abordables créés

A partir de l'année 2022 et en fonction du nombre de logements locatifs mis à disposition à travers un acteur de la « Gestion locative sociale » conventionné avec le Ministère du Logement sur le territoire de la commune, la dotation financière est alimentée de 2.500 € par logement.

Cette dotation est annuelle est appliquée au début de chaque année en fonction du nombre de logements gérés sur le territoire de la commune par une entité de gestion locative sociale conventionnée avec le Ministère du Logement et sur base du rapport établi à cet effet par les services du Ministère.

Note informative n° 6 :

Logements abordables dans les PAP « nouveau quartier »

Révision des dispositions légales relatives à la création obligatoire de logements abordables au niveau des PAP « nouveau quartier »

Alors que l'objectif principal du Pacte logement 2.0 consiste à augmenter l'offre en logements abordables et durables au niveau communal, le projet de loi y relatif est complété par un nouvel instrument qui permettra, dans le cadre de la réalisation des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », dénommés ci-après PAP, aux communes et à l'Etat d'acquérir davantage de logements abordables ou encore de terrains permettant la réalisation de logements abordables.

L'acquisition d'un nombre significatif de logements par le secteur public est en effet primordiale en vue du maintien d'une bonne mixité sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation.

L'enrichissement conséquent du parc immobilier des promoteurs publics constitue certes un élément-clé pour garantir l'accès au logement aux personnes ou ménages disposant d'un revenu modeste et ceci à des conditions adaptées à leur situation financière et familiale.

La législation actuelle concernant l'aménagement communal et le développement urbain pour réserver certains fonds au logement à coût modéré dans le cadre des PAP s'est révélée peu efficace et ne permet guère de répondre à l'objectif précité. En effet nombre de logements ainsi visés font tôt ou tard l'objet de ventes à prix du marché.

Nouveau champ d'application

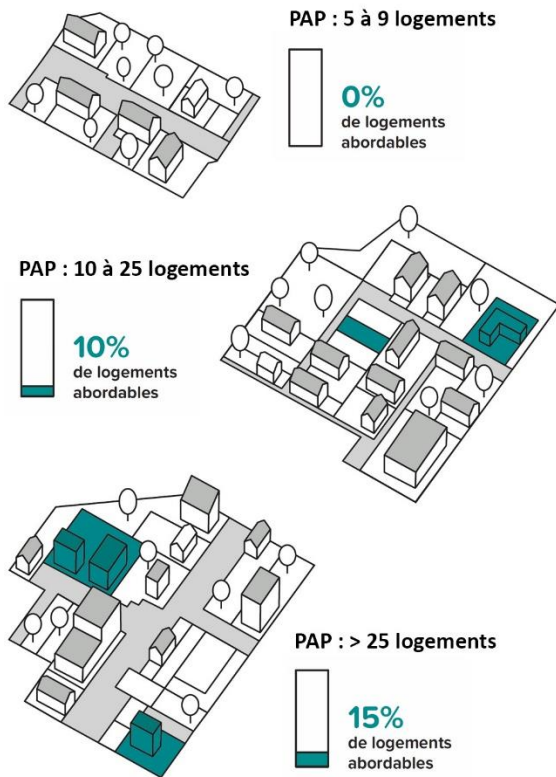
Afin d'atteindre l'objectif précité, il est proposé de revoir notamment le champ d'application de la législation actuelle afin de la rendre plus efficace et de procéder à une réservation d'un nombre sensiblement plus important de terrains pour la réalisation de logements abordables.

En effet, alors que selon la législation actuellement en vigueur, seuls les PAP qui prévoient un nombre de logements supérieurs à 25 unités doivent réserver 10% de la surface construite dédiée au logement à des logements à coûts modérés, le projet de loi relatif au Pacte logement propose, d'une part, de viser également les PAP de moindre envergure et, d'autre part, de prévoir une part de réservation de la surface construite plus importante.

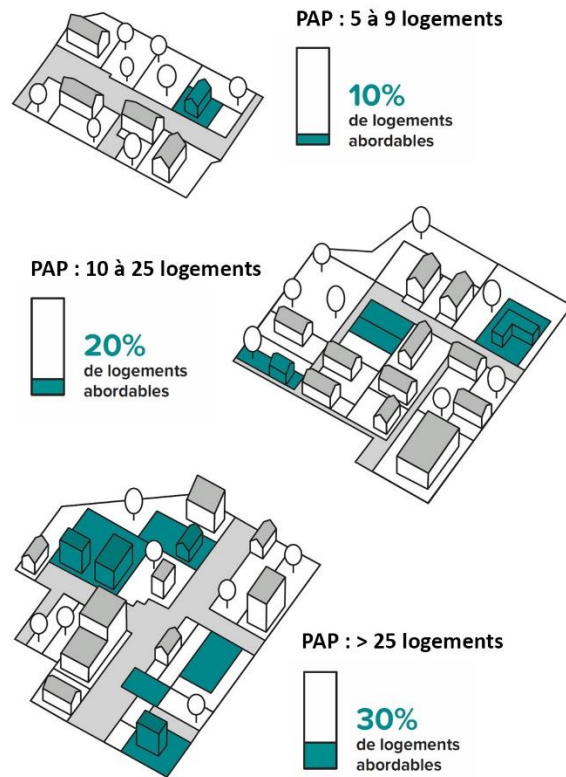
En cas de classement futur (à partir du 1^{er} janvier 2022) au niveau du PAG de terrains en zones dédiées à la réalisation de quartiers d'habitation, la part réservée aux logements abordables sera même doublée par rapport aux terrains qui sont d'ores et déjà classés dans ces zones.

Le tableau ci-dessous a vocation à résumer le nouveau champ d'application ainsi proposé :

Fonds classés en zone dédiée à l'habitation avant 01/01/2022



Fonds classés en zone dédiée à l'habitation après 01/01/2022



Cession obligatoire de terrains ou de logements au secteur public

Les terrains réservés au niveau du PAP aux logements abordables sont en principe cédés par l'initiateur du projet à la commune, le cas échéant avec les logements déjà réalisés.

Or au cas où la commune décide de renoncer à cette cession, le ministre du Logement peut décider de l'acquisition de ces terrains et, le cas échéant, desdits logements par l'Etat. En règle générale, lesdits terrains et logements seront par la suite attribués aux promoteurs publics, en l'occurrence le Fonds du logement ou encore la Société nationale des habitations à bon marché.



Si le ministre du Logement décide également d'y renoncer, les logements en question restent réservés aux personnes éligibles aux aides individuelles, telles que prévues par la législation concernant l'aide au logement.

Ces cessions sont effectuées au prix de réalisation effectif, c'est-à-dire en tenant compte de la valeur du terrain non encore viabilisé ainsi que des coûts de réalisation des travaux de viabilisation (p.ex. voirie, parc public, etc.) et de création des logements abordables.

Attribution des logements abordables

Les logements abordables dont disposent les promoteurs publics, y compris les communes, peuvent par la suite être loués ou cédés moyennant un bail emphytéotique avec un droit de rachat à des ménages qui disposent d'un revenu modeste.

Le loyer ainsi que le prix de vente seront alors fixés notamment en fonction du revenu disponible ainsi que de la composition du ménage.





**Aperçu sur le
Pacte logement 2.0**

Ministère du Logement
Ministère de l'Intérieur




LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

1

PL 2.0: La procédure législative est lancée  LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Le 1^{er} Pacte logement vient à terme au 31 décembre 2020!
- Depuis 2017 préparation du Pacte logement 2.0
- Depuis 2019: ateliers thématiques participatifs et consultations systématiques
- Avant-Projet de loi
adopté par le Conseil de gouvernement le 29 juillet
- En automne 2020: avis, débats et vote à la Chambre
- Démarrage prévu: 1^{er} janvier 2021
Le Pacte logement a une durée de 12 années jusque fin 2032

2

2

Pourquoi un nouveau Pacte logement?



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ Défi:

- **Mieux soutenir les communes**
comme partenaire du Gouvernement dans le développement d'un parc de logements abordables.
 - ✓ par un « Conseiller logement »
 - ✓ par des participations financières orientées « création de logements abordables et renforcement de la qualité résidentielle »
- **Créer des opportunités de logements abordables**
 - ✓ pour ménages à revenus modestes
 - ✓ développer un parc de logements abordables (en location ou en propriété) géré par la main publique
- **Renforcer la qualité résidentielle**
 - ✓ Qualité des logements et des quartiers
 - ✓ Consultation citoyenne

3

3

Le nouveau Pacte logement en bref



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ Les trois objectifs opérationnels du Pacte logement:

1. l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables
2. la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant (terrains, « Baulücken », résidentiel existant)
3. l'amélioration de la qualité résidentielle

4

4

Les plus-values pour les communes



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Conseiller logement
 - ✓ Appui aux communes pour la réalisation de leur stratégie de logement

2. Programme d'action local logement
 - ✓ 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

5

5

Le nouveau Pacte logement en bref

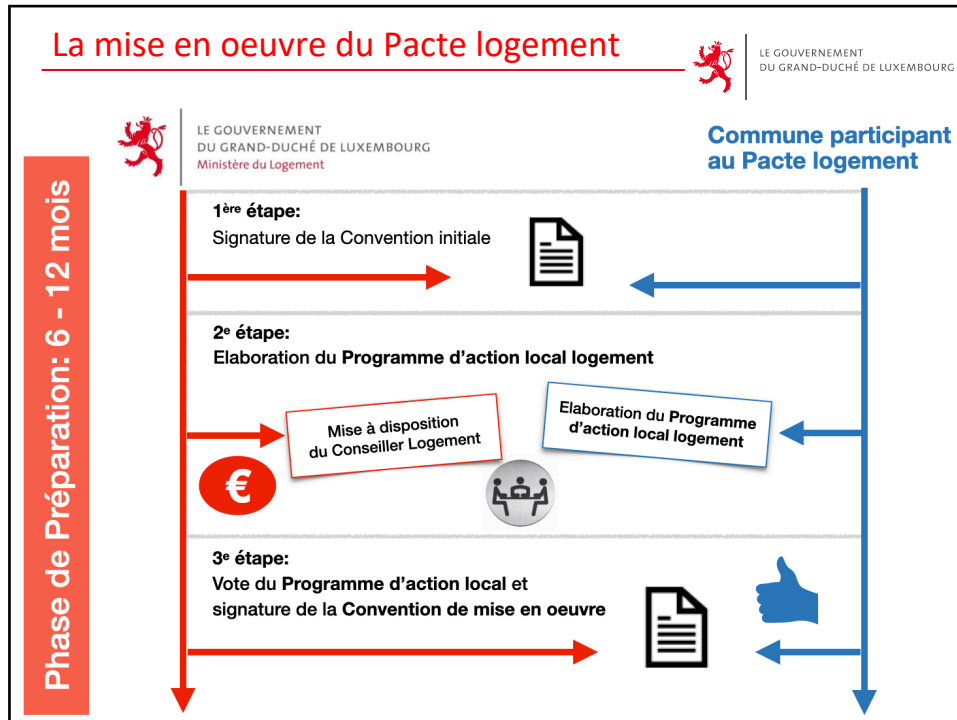


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

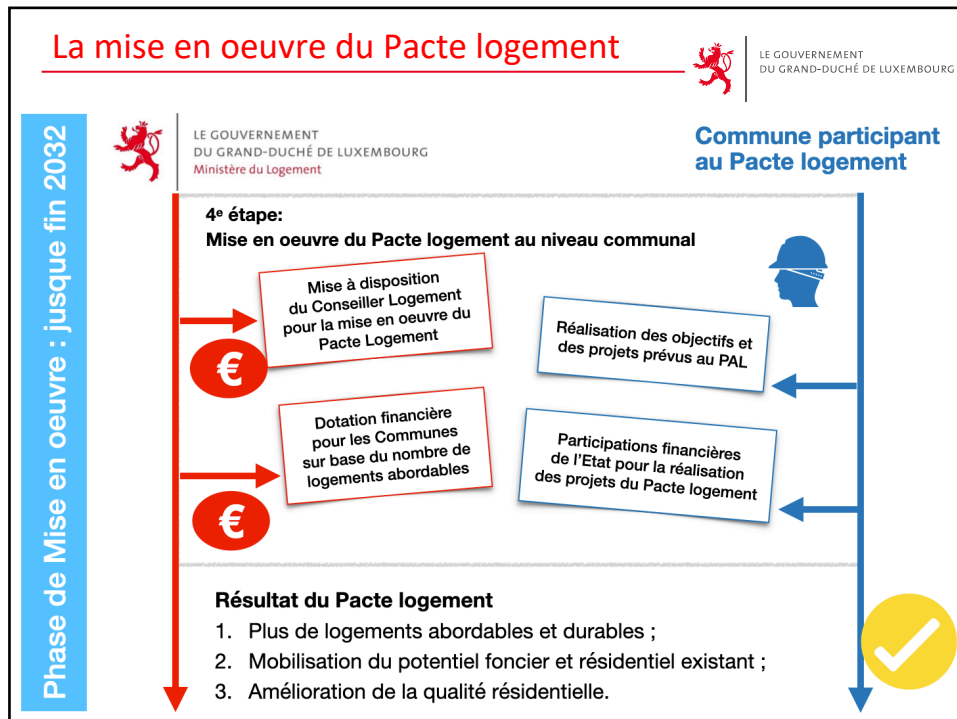
La mise en oeuvre du Pacte logement

6

6



7



8



Le Programme d'action local logement (PAL)

9

9



- **Le « Programme d'action local Logement » (PAL):**
 - = élaboré avec le soutien du « Conseiller logement »
 - = soumis au vote du conseil communal
 - = un programme pluriannuel qui
 - établit un état des lieux en matière des politiques du logement abordable au niveau communal
 - établit les priorités et champs d'action
 - énumère les projets envisagés par la commune
 - Outil informatique mis à disposition des communes pour élaborer le Programme d'action local logement.

- Le PAL est la stratégie communale pour le développement du logement abordable

10

10



Le “Conseiller logement”

11

11



➤ Rôle et missions du « Conseiller logement »

- inspiré du « Conseiller climat »
- Peut être un expert externe ou un employé de la commune
- Rôle : **Appui aux communes** pour
 - l'élaboration et l'actualisation du PAL
 - la mise en œuvre des projets du « Programme d'action local logement »
 - l'élaboration de bilans annuels

380 heures d'expertise par an pour appuyer les communes lors de la phase de mise en œuvre du Pacte logement.

12

12



Participations financières

13

13



➤ L'enveloppe financière des participations financières pour la réalisation des projets

-> dépend du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune

Elle est composée des éléments suivants:

- Une **dotation forfaitaire initiale** pour la phase de transition (25 euros par habitant)
- Une dotation **en fonction du nombre de logements abordables créés** sur le territoire de la commune (couverts par une convention d'aide à la construction d'ensembles)
- Une dotation en fonction du **nombre de logements gérés par la GLS**

14

14

Le nouveau Pacte logement en bref



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Affectation des participations financières de l'Etat

- Les participations financières accordées sont uniquement versées si les projets sont conformes aux objectifs du Pacte logement (et dans les limites des moyens budgétaires);
- Les demandes de participation financière doivent se situer dans une des trois catégories suivantes:
 1. Acquisitions d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs (max. 50%)
 2. Cadre de vie et rénovation urbaine (max. 50%)
 3. Ressources, communications et dynamiques sociales (min. 25%)

15

15

Phase "test" à partir de l'automne



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le ministère va démarrer à partir de l'automne une phase test

- Avec **trois communes** :
 - Beckerich
 - (dans le contexte du Syndicat Intercommunal « De Réidener Kanton »);
 - Mondorf-les-Bains
 - Wiltz
- Avec **deux objectifs**:
 - Elaborer à titre d'exemple trois Programmes d'action locale logement, donc trois stratégies communales pour le logement;
 - Tester et finaliser le logiciel développé par le SIGI pour simplifier la gestion du Pacte logement au niveau communal;

16

16

Le nouveau Pacte logement en bref



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Afin de pouvoir suivre la mise en œuvre du Pacte logement:

- 1. La commune** établit un bilan annuel:
 - Etat d'avancement des différents projets
 - Bilan financier des engagements
- 2. Le ministre** présente un rapport à la Chambre des Députés:
 - En même temps que le rapport sur le nouveau Fonds spécial pour le soutien du logement
- 3. Une évaluation** plus approfondie du Pacte logement sera réalisé tous les quatre ans.

17

17

Le nouveau Pacte logement en bref



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements abordables
dans les nouveaux
quartiers

18

18

PAP - plus de logements abordables



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Objectifs:

- Enrichissement conséquent du parc immobilier des communes et de l'Etat.
- Création d'un nombre plus élevé de logements abordables dans chaque PAP « nouveau quartier ».
- Maintien d'une bonne mixité sociale dans les nouveaux quartiers d'habitation.



19

19

Le mécanisme actuel



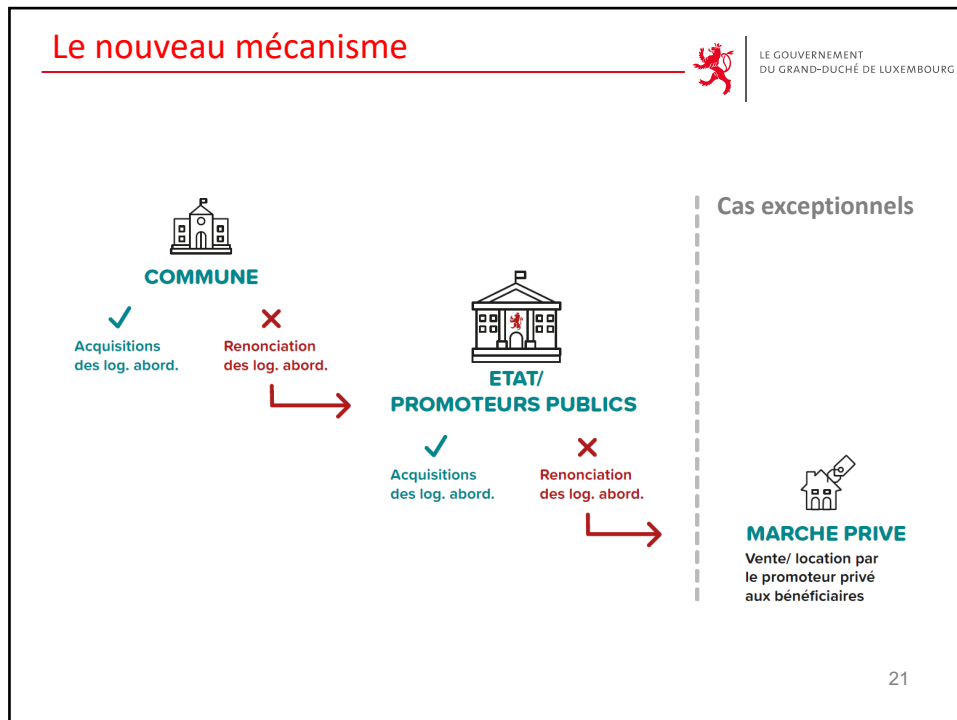
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ Bref rappel du mécanisme actuel:

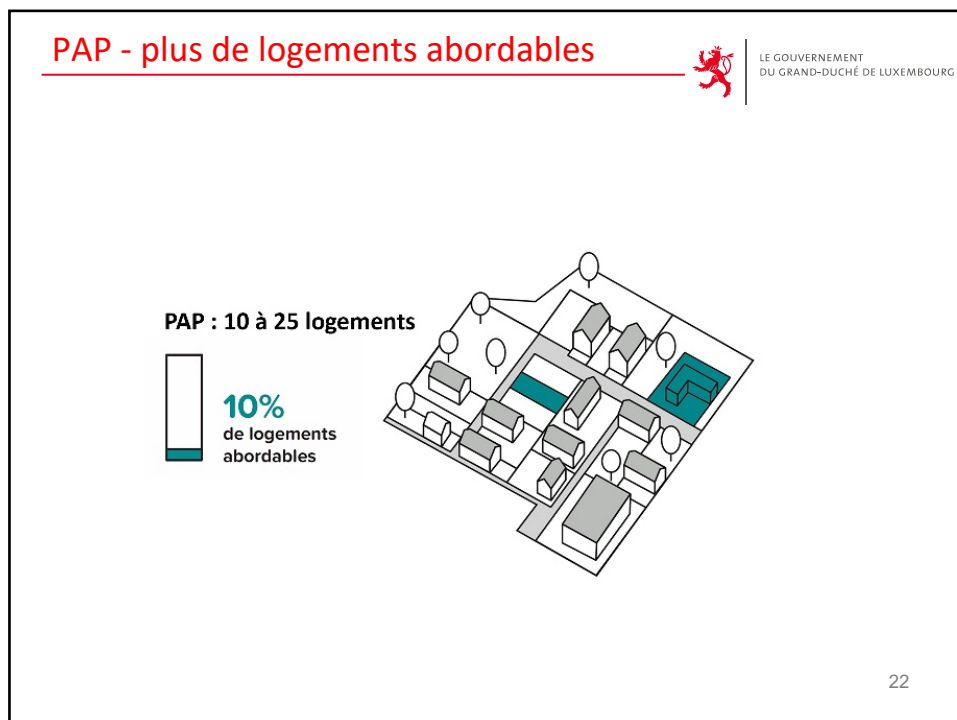
- PAP: > 25 logements
- 10 % de logements abordables
- Vente par le promoteur privé aux personnes éligibles aux « aides à la pierre »

20

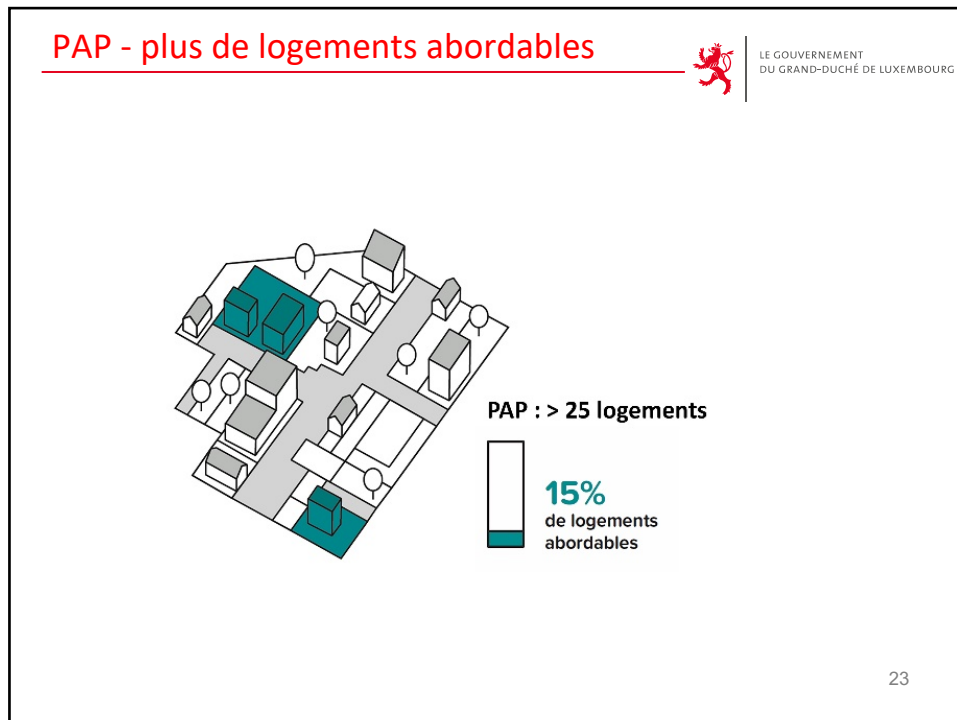
20



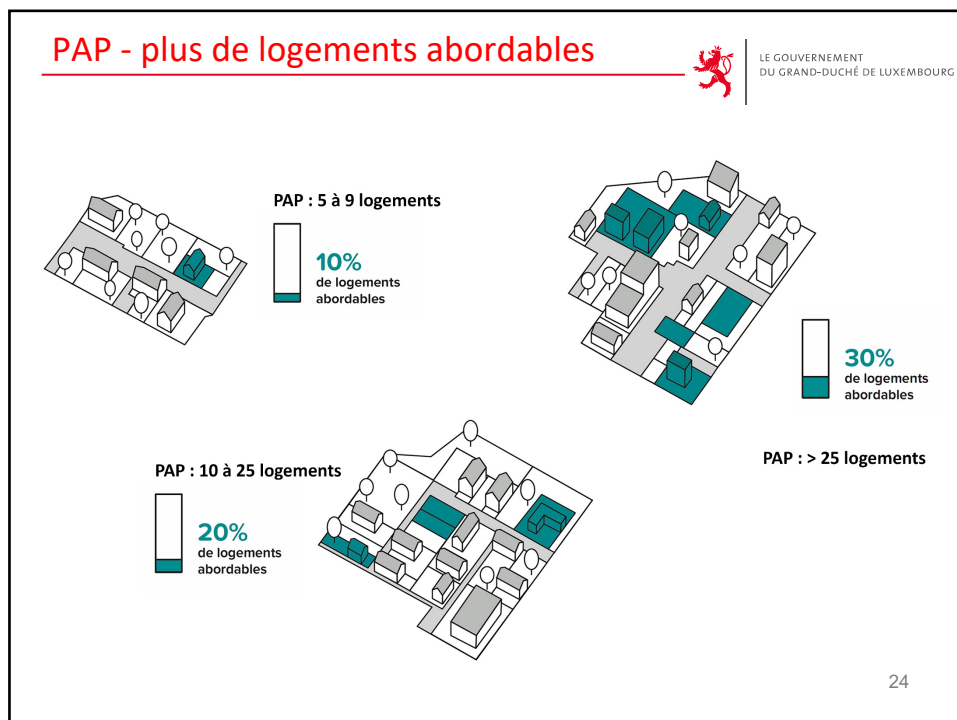
21



22



23



24

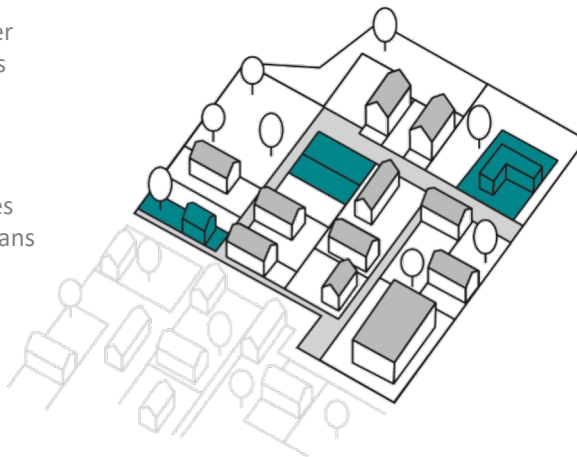
PAP - plus de logements abordables



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Mixité sociale:

- Chaque nouveau quartier accueillera des logements abordables.
- Le PAP garantira une répartition équilibrée des logements abordables dans le nouveau quartier.



25

25

Aperçu sur le Pacte logement 2.0

Merci pour votre attention!



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

26

Contacts presse :

Ministère du Logement

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

GSM : 621 581 148

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu

Céline De Oliveira

Tel : 247 74 812

Mail : celine.deoliveira@ml.etat.lu

Ministère de l'Intérieur

Nathalie Schmit

Tel: 247 74 643

Mail : nathalie.schmit@mi.etat.lu

