

CONFÉRENCE DE PRESSE

Rapport 2021 du Fonds spécial de soutien au
développement du logement

19.05.2022

Rapport 2021 du Fonds spécial de soutien au développement du logement - *Les résultats d'un engagement conséquent pour le logement abordable!*

Le Fonds spécial rassemble les projets de logements conventionnés bénéficiant de participations financières étatiques, appelées « Aides à la pierre ». Il s'agit de projets en élaboration, en construction ou achevés et en attente du décompte financier final.

En 2021, le ministère du Logement a investi à travers le Fonds spécial plus de 170 millions d'euros dans le logement abordable. Cela représente une progression de 77% par rapport à l'année 2020. De 2018 à 2021, ces investissements publics ont même progressé de plus de 141 %. Et pour l'année 2022, on estime verser près de 230 millions d'euros de participations financières aux promoteurs sociaux pour la réalisation de logements abordables.

Fin 2021, 252 projets sont repris au Fonds avec plus de 3.300 logements, dont 568 logements ont été nouvellement conventionnés au cours de l'année 2021. 1.853 logements, c'est-à-dire 57% de ces logements sont destinés à la location abordable, contre 53% en 2020. Deux tiers de ces logements sont réalisés par les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement. Ces experts du logement abordable réalisent entre autres les 18 projets de grande envergure. 11% des logements abordables sont réalisés par les promoteurs sociaux associatifs. Ces partenaires du ministère du Logement jouent un rôle important pour venir en aide à des personnes aux besoins spécifiques ou en grande urgence.

Dans le cadre du nouveau Pacte Logement, dont la gestion budgétaire fait partie du Fonds spécial, un rôle particulier revient aux communes. Pour chaque nouveau plan d'aménagement particulier un certain pourcentage de la surface est dorénavant réservé au logement abordable et cédé à la main publique. En contrepartie, les promoteurs privés reçoivent une augmentation automatique du droit de construction de 10%. Il est donc à prévoir dans les années à venir, la réalisation d'un nombre croissant de logements abordables supplémentaires.

Le Fonds spécial permet aussi à l'État d'acquérir des terrains en vue de la réalisation de logements abordables. En 2021, des terrains totalisant 1.100 ares ont été acquis pour le ministère du Logement dans la perspective de les mettre sous emphytéose à disposition d'un promoteur public. Représentant un potentiel de 400 logements supplémentaires.

« La dynamique en cours de la création de logements abordables lancée depuis 2018 montre que la Stratégie Logement du ministère du Logement porte ses premiers fruits », a souligné le ministre du Logement, Henri Kox, lors de la conférence de presse. « À terme nous visons 10 fois plus de logements publics qu'il y en a aujourd'hui, afin de disposer - au minimum - d'une offre abordable pour les 18% de la population qui se trouvent en dessous du seuil de risque de pauvreté. Pour le droit au logement ! »



Table des matières



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. Chiffres-clés
2. **L'inventaire** du Fonds spécial au 31 décembre 2021
 - 2.1 Le Fonds spécial en 2021
 - 2.2 Analyse de l'inventaire du Fonds spécial
 - 2.3 Empreinte géographique
 - 2.4 Rapport financier du Fonds spécial
3. Les projets de logements abordables en **perspective**
 - 3.1 Evolution budgétaire des Aides à la pierre
 - 3.2 Les perspectives de développement
4. Zoom sur les projets de **grande envergure**
 - 4.1 Projets donnant lieu à une loi de financement
 - 4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021
 - 4.3 Récapitulatif des projets de grande envergure



Partie 1 : Chiffres-clés



1. Le Fonds spécial en un coup d'oeil



3.358
logements
conventionnés
au 31.12.21

**295
Mio
d'€**
Participations
financières à verser
au 31/12/2021



568
logements
supplémentaires
conventionnés
en 2021



**227
Mio
d'€**
d'Aides à la pierre
accordées en 2021

**170
Mio
d'€**
de participations
financières versées
en 2021



43 %
de logements
destinés
à la vente
emphytéotique

+



57 %
de logements
à la location
abordable



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



67
Les logements
se situent dans
67 communes



95 %
de nouvelles
constructions



5 %
de rénovations
de logements



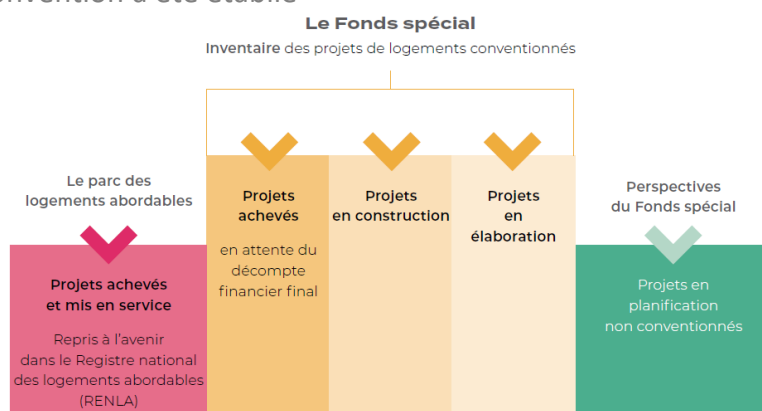
Partie 2 : L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2021



2.1 Le Fonds spécial: principe de fonctionnement



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



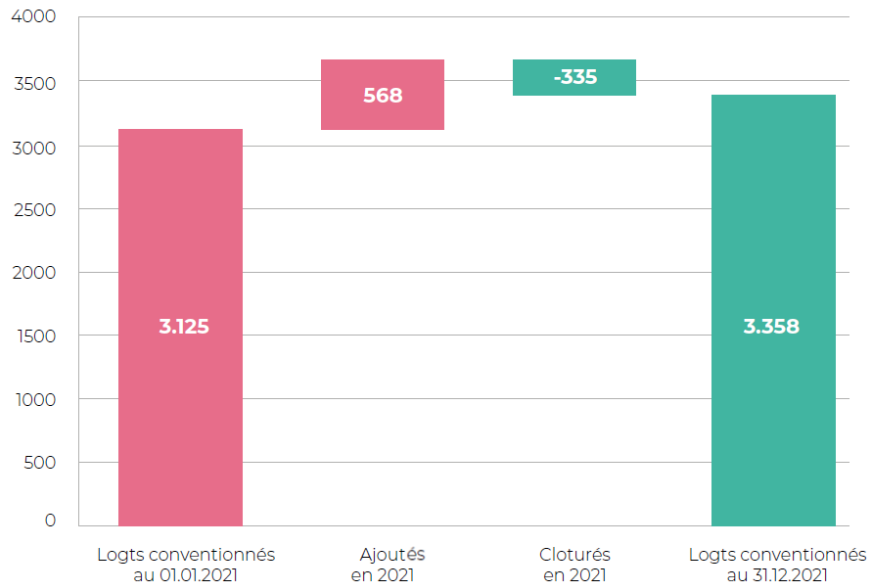
- Ne sont pas compris dans le Fonds spécial :
 - **Les projets déjà clôturés** pour lesquels l'intégralité de la subvention a été versée
 - **Les projets futurs** en cours de planification et non conventionnés à ce jour

2.1 Evolution du Fonds spécial en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

en nombre de logements



7

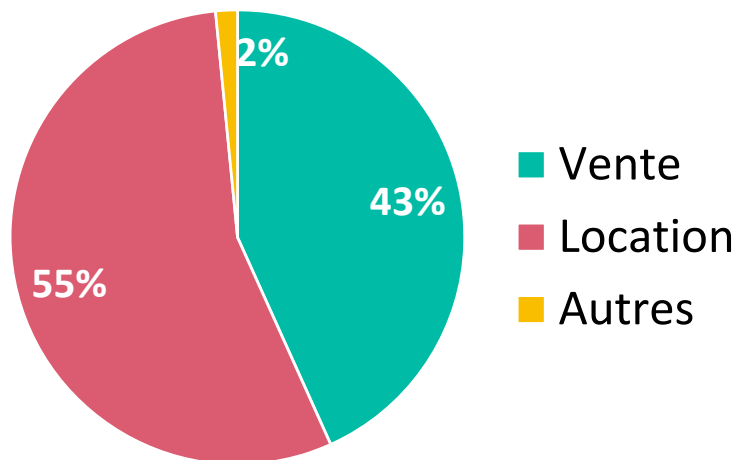
2.2 Analyse de l'inventaire du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements subventionnés par affectation (en %)

- 252 projets, totalisant plus de 3.300 logements
- 1.853 logements sont destinés à la location abordable



8

2.2 Analyse de l'inventaire du Fonds spécial

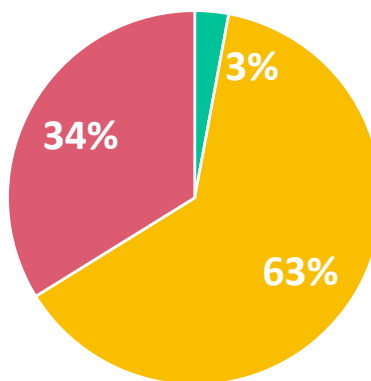


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements subventionnés selon état d'avancement (en %)

Au 31 décembre 2021 :

- **34 % des logements** sont **achevés**.
Ils figurent encore dans le Fonds spécial jusqu'à la réception du décompte financier final de la part du promoteur social.
- **63% des logements** étaient **en cours d'exécution**.
Ces logements seront disponibles à des fins d'habitation dans les années à venir
- **3% des logements** sont en phase de **planification** et vont prochainement passer en phase d'exécution.



■ en élaboration ■ en construction

9

2.2 Analyse de l'inventaire du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement réalisent près de 70 % des logements, également en venant en appui aux communes qui sont ainsi accompagnées par les spécialistes du logement abordable forts de plus de 140 années d'expérience.

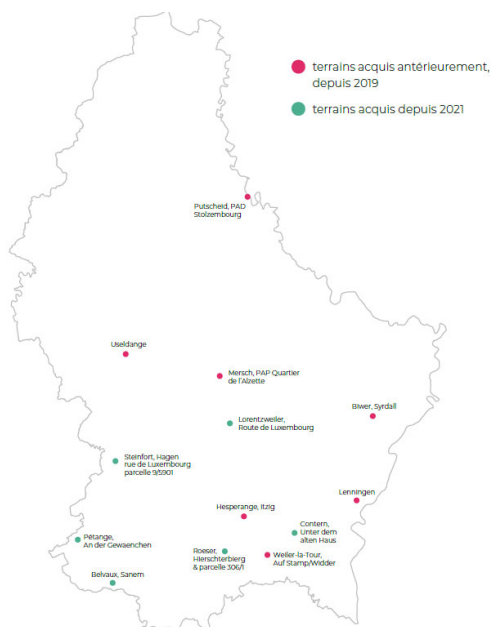
Type de promoteur	Logements conventionnés au 31.12.2020	Ajouts en 2021	Clôturés en 2021	Logements conventionnés au 31.12.2021	En %
SNHBM	1.232	155	-24	1.363	40,6
Fonds du Logement	899	125	-138	887	26,4
Communes	726	163	-148	742	22,1
Asbl / foundation	263	125	-25	361	10,8
Promoteurs privés	5	0	0	5	0,1
Total	3.125	568	-335	3.358	100

10

2.2 Acquisition de terrains par le Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



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

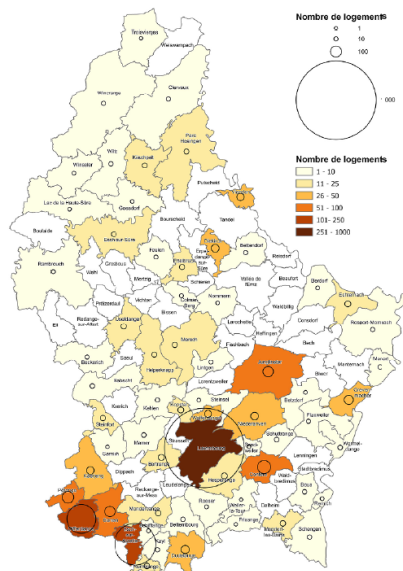
- Investissement en terrains : 35 millions d'euros depuis 2020, dont 18 millions d'euros liquidés en '21
- 1.100 ares
- potentiel estimé à 400 logements

11

2.3 Empreinte géographique des logements



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



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

Auteur: DATI 2022
Source: Ministère du Logement, 2022

12

2.4 Rapport financier du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Catégorie de promoteur / Terrain	Participations à verser au 01/01/2021	Nouveaux engagements en 2021	Paielements effectués en 2021	Montants libérés	Participations à verser au 31/12/2021
SNHBM	68	27	-28	0	68
Fonds du Logement	62	58	-41	-3	76
Communes	48	60	-33	0	74
Asbl / foundation	34	65	-49	0	52
Promoteurs privés	18	0	-2	0	16
État (terrains)	11	17	-18	0	9
Total Aides à la Pierre	241	227	-170	-3	295
Pacte Logement 2.0	0	0,3	-0,3	0	0
Total Fonds spécial	241	227	-171	-3	295

Montant en millions d'euros, différences dues aux arrondis

13

2.4 Rapport financier du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Au 31 décembre 2021, la Fonds spécial inclut des participations financières nets à hauteur de 295 mio EUR (contre 241 mio EUR au 31 décembre 2020),
- Au courant de l'année 2021, signature de conventions pour 227 mio EUR d'engagements supplémentaires (contre 205 mio EUR en 2020),
- En 2021, des participations de 170 mio EUR ont été versées aux promoteurs publics (contre 96 mio EUR en 2020);
- Au niveau des **affectations**, 72% des engagements sont attribués à la réalisation de logements locatifs
- Au niveau du **type de conventions**, la plus grande partie des montants engagés (73%) concernent la réalisation de nouvelles constructions

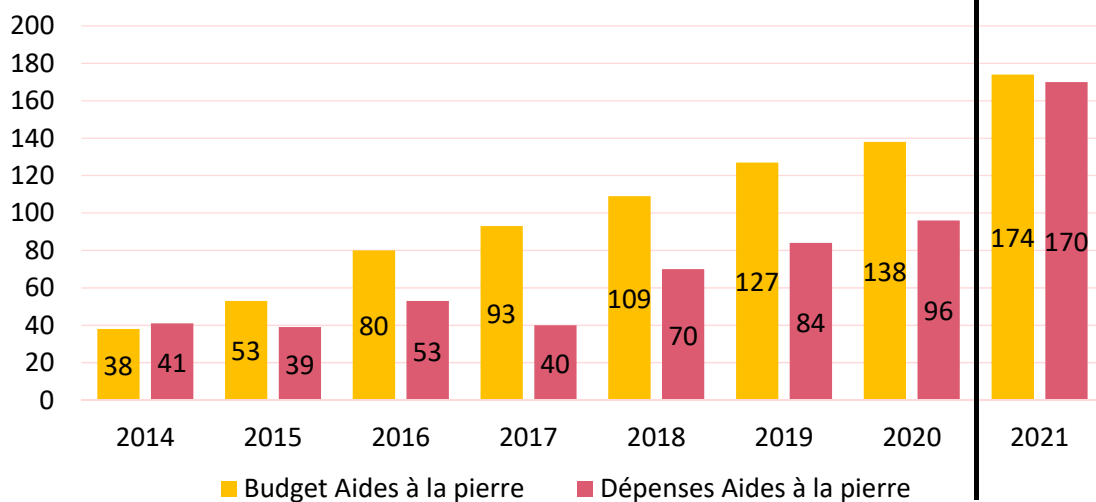
14

2.4 Budgets votés et dépenses effectives des Aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Budgets votés et dépenses effectives



15

IBOURG

Commune	Population au 1 janvier 2022	Logements locatifs en propriété communale	Logements locatifs du Fonds du Logement	Logements locatifs de la SNHBM	Total des Logements abordables	Logements abordables par 100 logements
Grevenmacher	5.022	16	54	43	113	5,44 %
Rumelange	5.685	31	56		87	4,40 %
Esch-sur-Alzette	36.177	249	252	24	525	3,64 %
Schifflange	11.141	93	62		155	3,62 %
Differdange	28.641	2	364		366	3,60 %
Diekirch	7.168	43	17	46	106	3,47 %
Mondercange	6.964	72	17		89	3,21 %
Luxembourg	128.494	515	574	264	1.353	2,51 %
Situation 2022	645.397	1.354	2.064	455	3.873	1,56 %
Evolution		59	61	141	261	
Situation 2021	634.730	1.295	2.003	314	3.612	1,46 %

référence dans les conditions prévues aux dispositions d'exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et qui sont pris en compte dans le contexte du Fonds de dotation globale des communes..

16



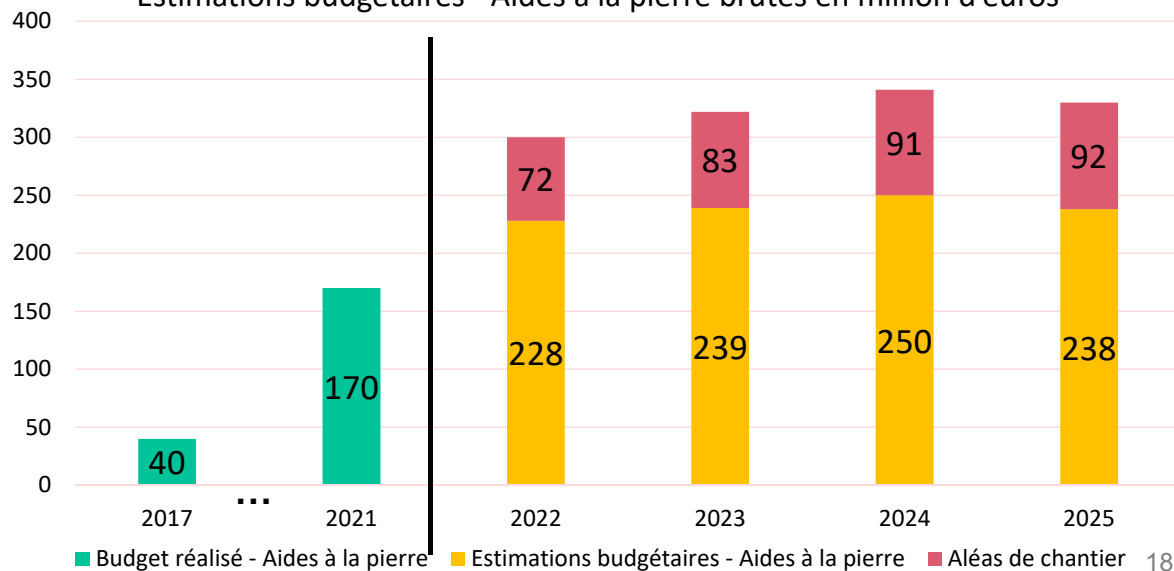
Partie 3 : Les projets de logements abordables en perspective



3.1 Evolution budgétaire des Aides à la pierre



Estimations budgétaires - Aides à la pierre brutes en million d'euros



3.2 Les perspectives de développement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- 4.420 logements livrés d'ici 2026



- 7.800 logements en perspective pour une livraison après 2026



- Dépenses doublées d'ici 2024 (de 170 à 340 millions d'euros)

19



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Partie 4 : Zoom sur les projets de grande envergure



4.1 Projets donnant lieu à une loi de financement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Projet	Promoteur	Nombre de logements	Statut	Période de réalisation
Dudelange - Laminioir Neischmelz	Fonds du Logement	889	loi votée le 17/03/2022	2022-42
Wiltz - Wunnen mat der Wooltz	Fonds du Logement	401	loi votée le 29/06/2021	2022-42
Kehlen - Elmen	SNHBM	388	loi votée le 25/11/2020	2018-33
Biwer - An der Schmëtt	Fonds du Logement	164	projet de loi déposé le 24/02/2022	2022-32
Mamer - Wéltgebond	Fonds du Logement	162	loi votée le 18/11/2021	2022-28

21

4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les projets du Fonds du Logement

Le Fonds du Logement ▾

Prestataires et Partenaires ▾

Actualités

Biens disponibles

Nos projets

Offres d'emploi

FAQ

Contact

Rechercher

Je cherche à louer ▾

Je cherche à acheter ▾

Je suis locataire ▾

Je suis propriétaire ▾

À propos

Établissement public autonome institué par la loi du 25 février 1979 telle que modifiée par loi du 24 avril

4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

3. Projet « Haargarten »



Principales données :

Promoteur :	Fonds du Logement
Commune d'implantation projet :	Wiltz
Localité d'implantation projet	Wiltz
Surface totale terrain (ha)	8,3 ha
Nombre de logements prévus	250
Participation financière estimée (en mio EUR)	40-50
Démarrage prévisionnel des travaux	2023
Durée prévisionnelle des travaux	10-12 ans

Bref descriptif:

Les projets „Wunne mat der Wooltz” et „Haargarten” constituent ensemble un élan de développement global sur une ancienne friche industrielle.

La partie „Haargarten” a été intégrée ultérieurement au projet de développement. Elle englobe 8,3 ha et se situe sur une pente au sud-ouest de la localisation du projet « Wunne mat der Wooltz » et de la ville de Wiltz.

Les terrains sont en partie situés sur une ancienne zone industrielle qui incluait notamment les locaux de Circuit Foil, qui produisait jusqu'en l'an 2006 des feuilles en cuivre. A l'est et au sud de ces anciens lieux de production se situent deux terrains supplémentaires, qui étaient destinés jusqu'en 1960 à une utilisation agricole.

Le projet portera création d'un nouveau quartier résidentiel attractif avec une mixité sociale basée sur des critères de l'économie circulaire. Des maisons unifamiliales, jumelées, mitoyennes et multifamiliales sont prévues. De plus petites surfaces commerciales et des bureaux complètent le projet.

23

4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur public	Commune d'implantation du projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation étatique estimée en millions
Fonds du Logement	Wiltz	Haargarten	2023-35	250	40-50

24

4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les projets de la SNHBM

SNHBM

[À PROPOS](#) [NOS CONDITIONS](#) [VENTE](#) [LOCATION](#) [SOUMISSIONS](#) [FAQ](#) [JOBS](#) [CONTACT](#)



4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur public	Commune d'implantation du projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation étatique estimée en millions
SNHBM	Luxembourg	Centre de Merl	2022-26	112	22-34
SNHBM	Hesperange	Place Jomé	2025-30	65	11-14
SNHBM	Clervaux	In der Kubischt	2025-29	51	10-12

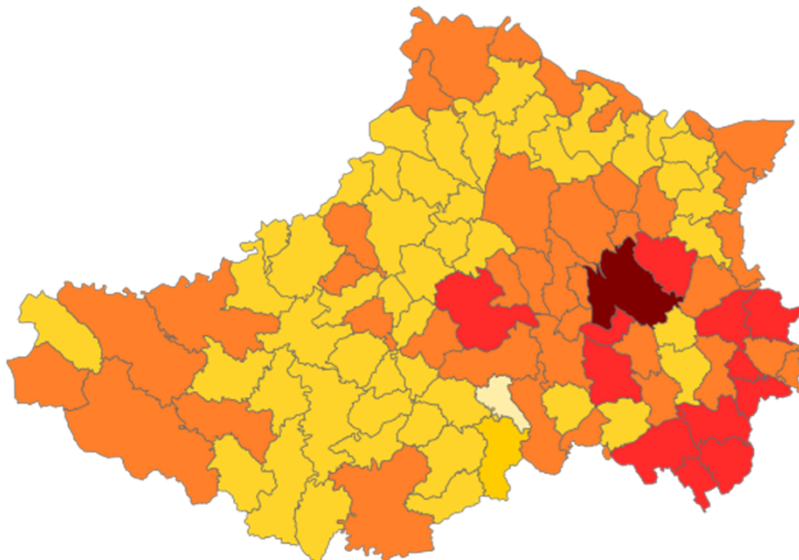
26

4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les projets des Communes



27

4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur public	Commune d'implantation du projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation étatique estimée en millions
AC Differdange	Differdange	Bâtiment Gulliver, 14-16 Grand-Rue	2023-27	45	10-18
Ville de Luxembourg	Luxembourg	Rue Paul Albrecht	2022-26	42	11-13
AC Roeser	Roeser	Peppange centre	2022-25	25	10-12

28



Récapitulatif des projets de grande envergure



4.3 Récapitulatif des projets de grande envergure



Les projets d'envergure avec une participation étatique estimée de plus de 10 millions d'euros :

Promoteur public	Localité d'implantation projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation financière estimée (en mio EUR)	Nécessite une loi de financement
Fonds du Logement	Echternach	Cité Manertchen	2024-34	214	62-93	oui
SNHBM	Luxembourg	Bonnevoie, Itzegerknupp	2023-33	484	57-86	oui
SNHBM	Luxembourg	Kirchberg, JFK Sud	2023-28	175	50-75	oui
SNHBM	Luxembourg	Domaine du Kiem	2025-31	226-320	47-71	oui
Fonds du Logement	Luxembourg	Haergarten	2023-35	250	40-50	oui
SNHBM	Diekirch	Cité Militaire	2025-30	124	26-39	oui
SNHBM	Luxembourg	Merl, Boulevard Pierre Dupong	2023-27	184	25-38	non
SNHBM	Grosbous	Laangfelder	2022-25	85	25-38	non
SNHBM	Belvaux	Belval Nord	2022-25	68	25-38	non
SNHBM	Luxembourg	Centre de Merl	2022-26	112	22-34	non

4.3 Récapitulatif des projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les projets d'envergure avec une participation étatique estimée de plus de 10 millions d'euros (suite) :

Promoteur public	Localité d'implantation projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation financière estimée (en mio EUR)	Nécessite une loi de financement
Fonds du Logement	Luxembourg	Val St André	2023-27	92	20-31	non
SNHBM	Harlange	Harlange - Bierg	2022-24	67	12-20	non
AC Differdange	Differdange	Gulliver, 14-16 Grand-Rue	2023-27	45	10-18	non
SNHBM	Alzingen	Place Jomé	2025-30	65	11-14	non
Ville de Luxembourg	Luxembourg	Rue Paul Albrecht	2022-26	42	11-13	non
Fonds du Logement	Differdange	Clos de Jade	2021	43	10-12	non
SNHBM	Hupperdange	In der Kubischt	2025-29	51	10-12	non
AC Roeser	Peppange	Peppange centre	2022-25	25	10-12	non

Les projets qui nécessitent plus de 40 millions d'euros de participation étatique feront également l'objet d'un projet de loi autorisant leur financement.

31



Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

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 74 813

GSM : 621 858 122

Mail : celine.deoliveira@ml.etat.lu