



# Assises nationales du Logement

22 février 2023



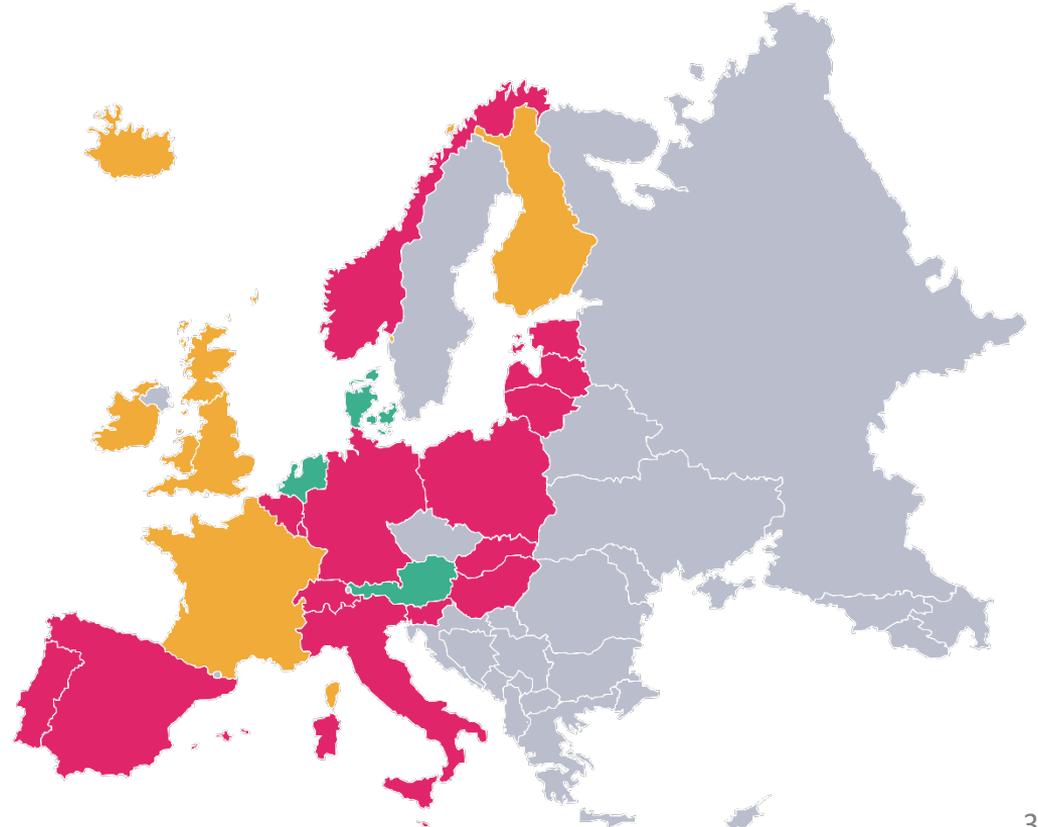
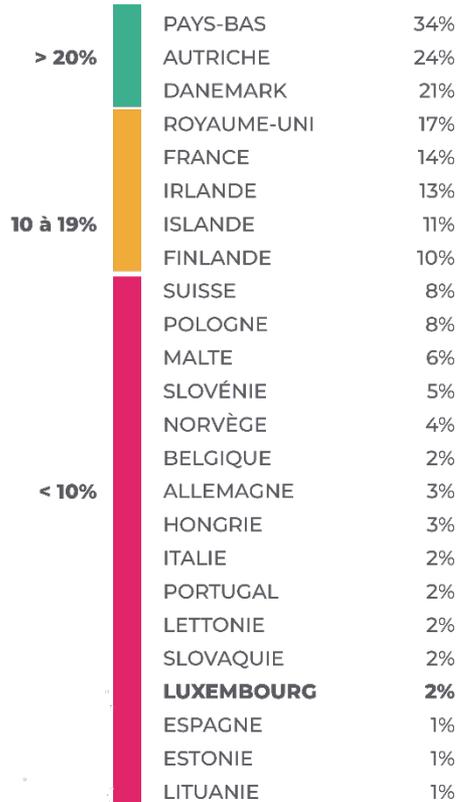


- **Le point de départ**
- **La stratégie nationale du logement abordable et sa mise en œuvre**
- **La réforme projetée de loi relative au bail à loyer**
- **Les propositions d'améliorations au projet de loi relative au Logement abordable**

# Parts relatives du parc de logements abordables locatifs



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Source: OECD affordable housing database 2020



# La Stratégie nationale du Logement abordable :

VERS UN DROIT AU  
LOGEMENT POUR TOUS

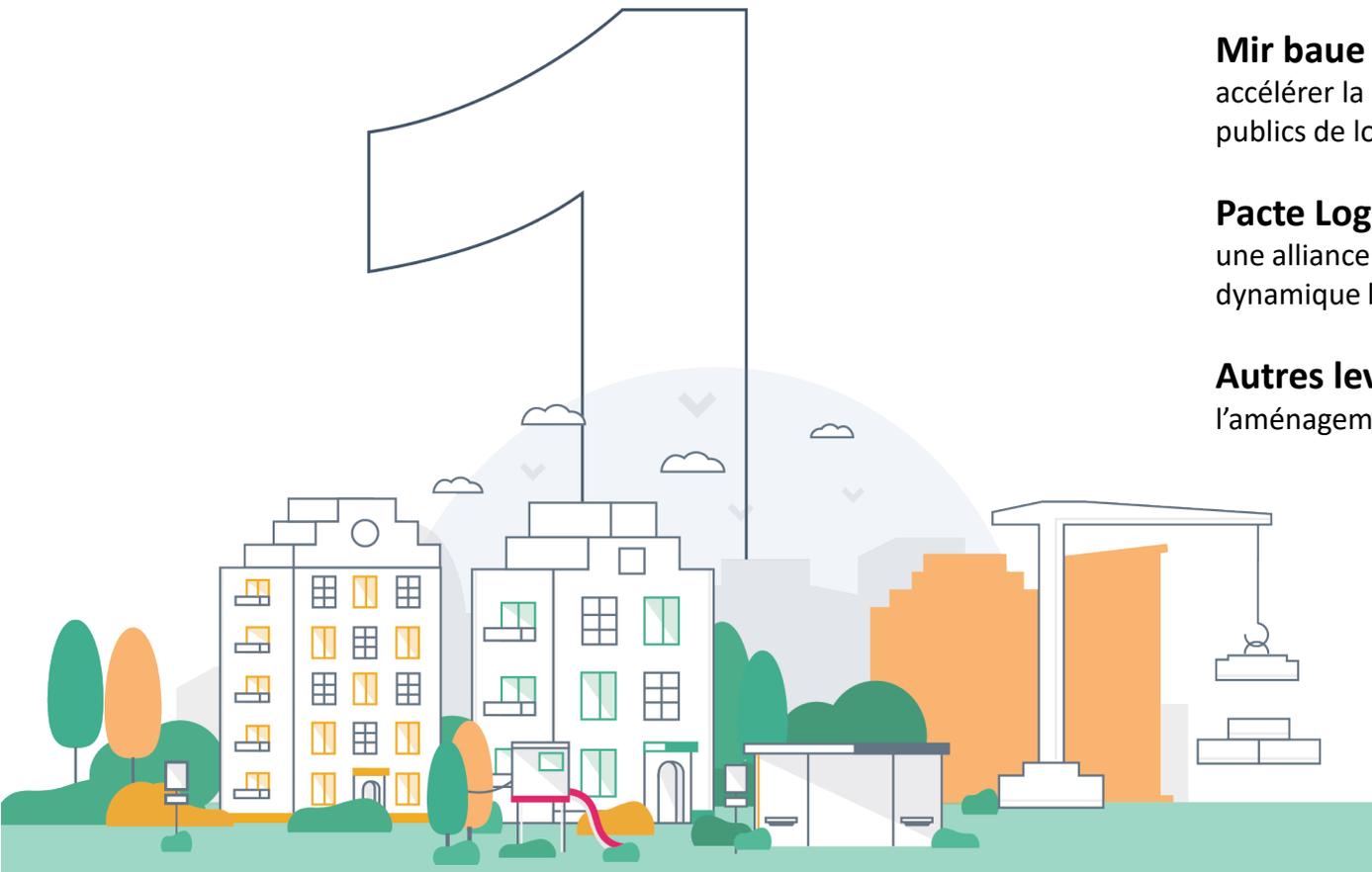




**Une augmentation massive de logements publics, abordables et durables!**



**Plus de protection pour le particulier et un meilleur encadrement du marché privé!**



### **Mir baue fir lech:**

accélérer la réalisation des grands projets publics de logements abordables

### **Pacte Logement 2.0 :**

une alliance avec les communes pour une forte dynamique locale

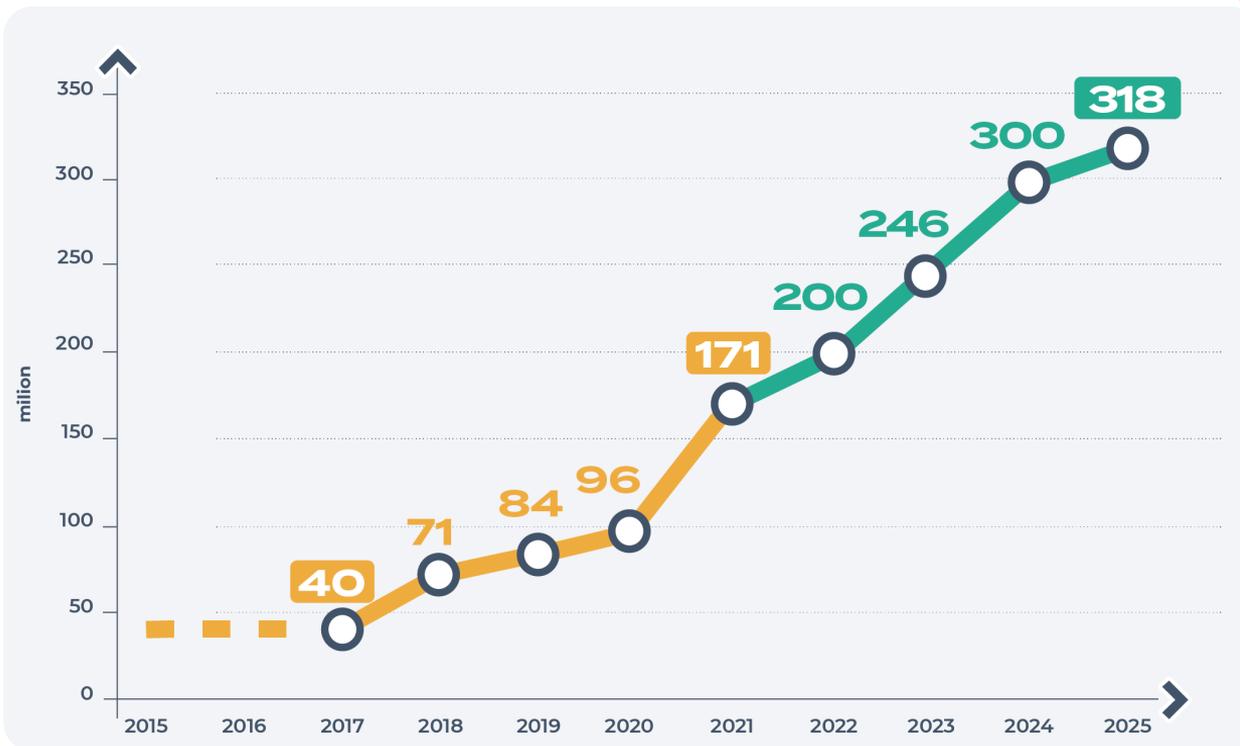
### **Autres leviers indispensables :**

l'aménagement communal et la fiscalité

# 1. Fonds special: Investissements de l'État



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

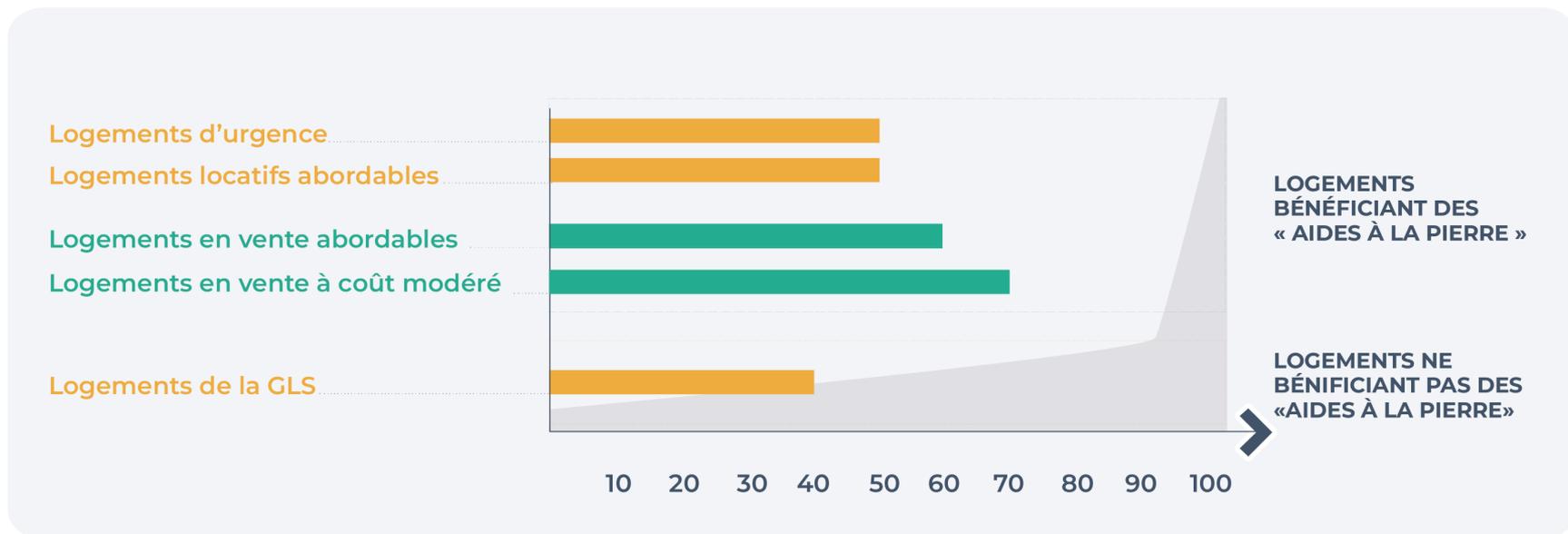


- Dépenses réalisées par le Fonds spécial de soutien au développement du logement
- Dépenses prévisionnelles

## 2. Projet de loi "Logement abordable"



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



■ Locatif ■ Propriété ■ Niveau de vie

Source: Ministère du Logement



- Entre 2020 et 2022, 5 projets votés pour presque un milliard d'euros, pour la réalisation de **3500 logements à terme**.
- En 2023, sont prévus 5 nouveaux projets de grande envergure. Il est estimé qu'avec les projets futurs soient créés plus **de 1.000 logements supplémentaires**.



## Projet Elmen PAP 1, SNHBM

394 logements prévus



## Projet Wunne mat der Wooltz, Fonds du Logement

401 logements prévus



## Projet Neischmelz, Fonds du Logement

889 logements prévus

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building has a light-colored facade and dark window frames. It features several balconies with decorative metal railings. In the foreground, there is a landscaped area with a paved path, green grass, and a wooden playground structure with a blue slide. A few people are shown walking on the path and playing on the playground. The scene is set against a clear blue sky with some light clouds. A pink banner is overlaid on the right side of the image, containing text in white.

## Projet Weltgebond, Fonds du Logement

162 logements prévus



## Projet An der Schmëtt, Fonds du Logement

164 logements prévus

## Projet Cité Militaire, SNHBM

125 logements prévus



An architectural rendering of a modern residential development. The scene features a central green space with a lawn, trees, and a small pond. In the foreground, four young women are sitting on the grass, talking. In the background, several modern, multi-story apartment buildings with light-colored facades and balconies are visible. The sky is blue with a few birds flying. A pink banner is overlaid on the right side of the image.

## Projet Elmen PAP 2, SNHBM

154 logements prévus



## Projet Itzegerknupp, SNHBM

484 logements prévus

An architectural rendering of a modern residential building. The building features a facade of vertical wooden slats and large glass windows. Balconies are visible on several floors, some with flower boxes. A woman with long blonde hair, wearing a light pink top, stands on a balcony in the foreground, looking out over a landscaped courtyard with trees and a walkway. In the background, other buildings and a clear blue sky with birds are visible. A pink banner is overlaid on the right side of the image.

## Projet JFK Sud, SNHBM

137 logements prévus



## Projet Val St André, Fonds du Logement

122 logements prévus

# 4. Pacte logement 2.0

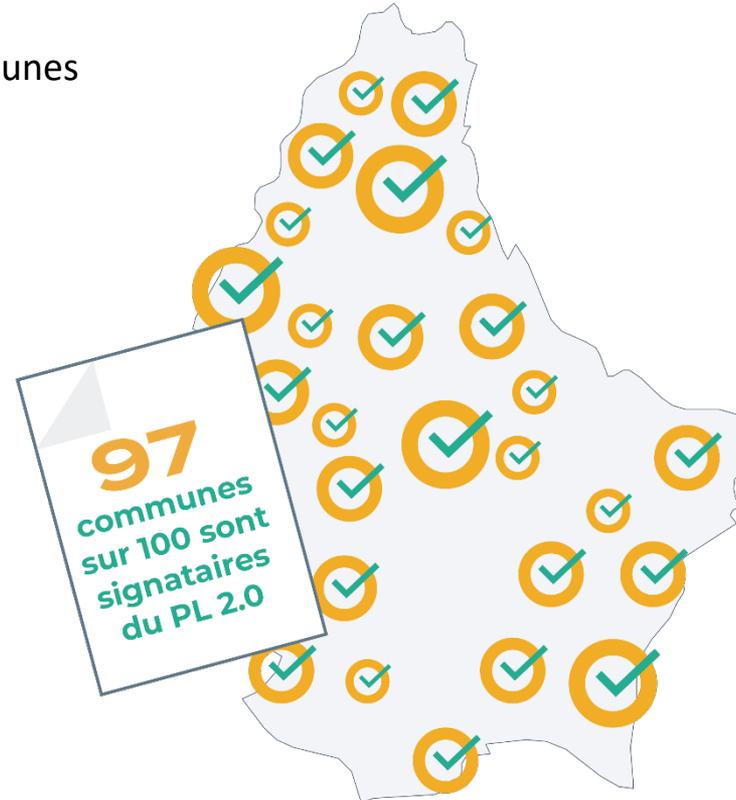


- Une alliance avec les communes
- Les différentes actions pour soutenir les communes

1 Conseiller Logement

2 Programme d'action local logement

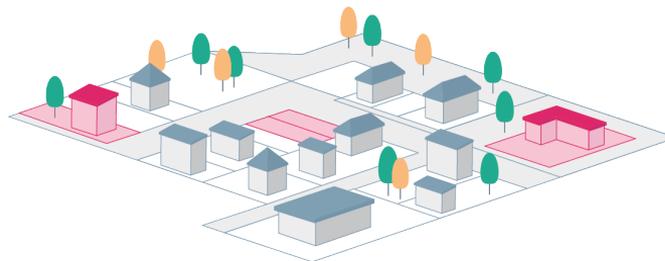
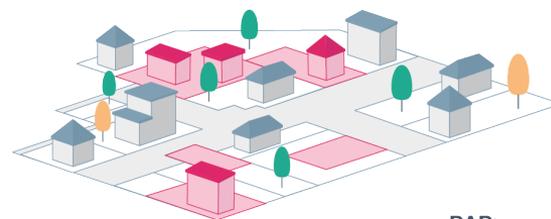
3 Participations financières



# L'application de l'article 29bis



Création d'un nombre plus élevé de logements abordables dans chaque plan d'aménagement particulier « **nouveau quartier** »





## COMPOSITION DE L'ENVELOPPE FINANCIÈRE



Pour chaque logement bénéficiant  
des Aides à la pierre



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

## AFFECTATION DU BUDGET DISPONIBLE PAR LES COMMUNES: LES 3 CATÉGORIES DE MESURES

1

**Acquisition d'immeubles  
et projets d'équipements  
publics et collectifs**  
Terrains, crèches, écoles,  
infrastructures communautaires



2

**Cadre de vie et  
rénovation urbaine**  
Terrains de jeux et sport, parcs  
locaux pour services de proximité



3

**Ressources humaines,  
communication  
et dynamiques sociales**  
Études, participation  
citoyenne, communication



# 5. Implication des acteurs



- **Promoteurs publics**
- **Communes**
- **ASBL, Fondation, Oeuvre par.**
- **Privé**



# Évolution des logements en GLS



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





## L'aménagement communal et la fiscalité

1

**Baulandvertrag**

2

**Remembrement ministériel**

3

**Fiscalité**





1 Réforme de l'impôt foncier - IFON

2 Introduction d'un impôt national à la mobilisation de terrains - IMOB

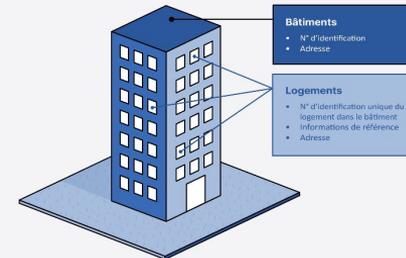
3 Introduction d'un impôt national sur la non-occupation de logements - INOL

4 Création du Régistre national des Bâtiments et Logements - RNBL

Impôt sur les logements non-occupés (INOL)



Régistre National des Bâtiments et Logements (RNBL)





### **Plus de transparence :**

la réforme de la loi sur le logement abordable renforce l'équité **pour les logements publics**

### **Plus d'aides :**

simplifier et augmenter les aides individuelles **pour le marché privé**

### **Plus de protection :**

mieux encadrer le marché privé et lutter contre les loyers excessifs du **marché privé**

# 1. Plus de transparence



La réforme de la loi sur le logement abordable **renforce l'équité**  
pour les **logements publics**



1

**Définition de  
l'abordabilité**

2

**Calcul uniforme du loyer abordable**  
tient compte du taux d'effort  
tient compte du revenu  
et de la composition du ménage

3

**RENLA**  
Registre national des logements  
abordables

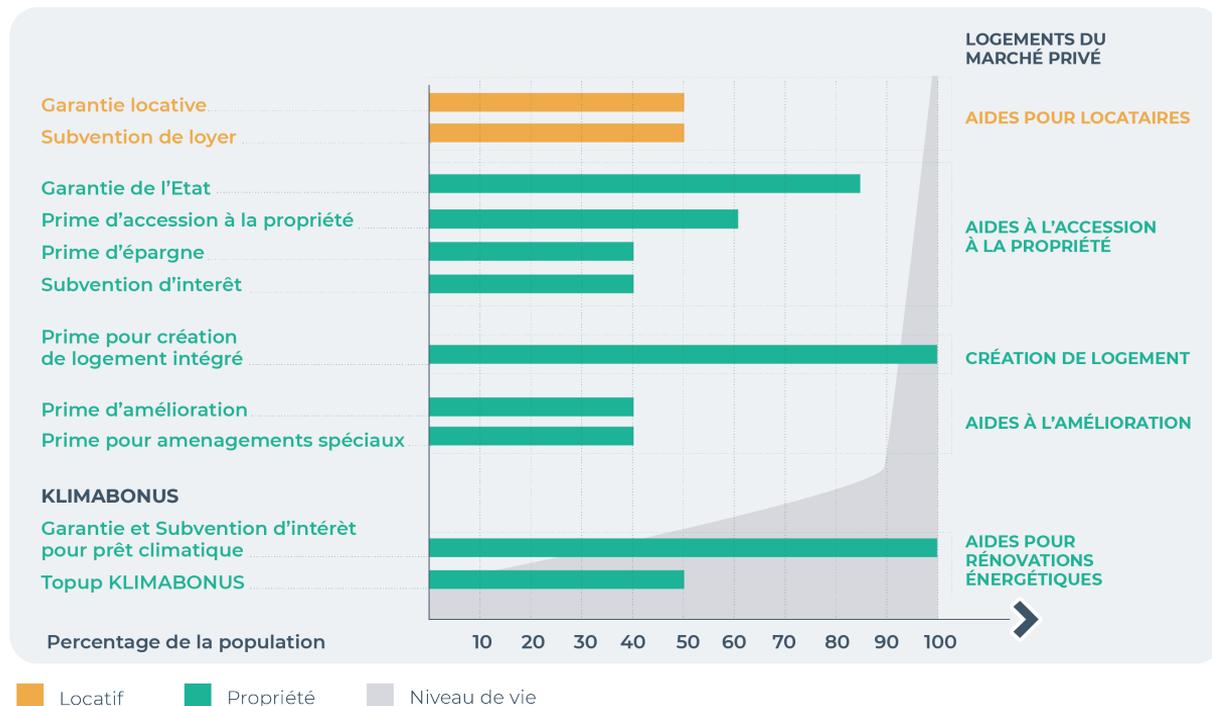


- L'introduction d'une **panoplie de logements** dédiés pour jeunes, 60+, étudiants (et doctorants), salariés, associés des sociétés coopératives, DPI
- La **simplification de procédures** d'attribution des logements abordables locatifs
- **L'adaptation des forfaits** de gestion pour les promoteur et les bailleurs sociaux
- La **prise en compte de terrains** mis à disposition par des personnes physiques et morales à des promoteurs sociaux via emphytéose
- Un **dialogue structuré** avec les acteurs du terrain

## 2. Plus d'aides: PdL aides individuelles



Simplifier et augmenter les aides individuelles pour les locataires et propriétaires du **marché privé**





Source: Ministère du Logement, 2022

**2022 : 18 mio EUR estimés**

=> correspond au budget demandé pour 2026 !

**À titre de comparaison :**

2020 : 9,5 mio EUR

2021 : 10,5 mio EUR

# 3. Plus de protection: réforme du bail à loyer



## Les 4 éléments du Projet de la réforme du bail à loyer:

### 1. Faciliter l'accès à la location:

Les locataires doivent mobiliser **aujourd'hui 5 mois** de loyer à la signature d'un contrat : un pour le loyer, un pour l'agence et trois pour la garantie. A **l'avenir** il ne faudra plus que mobiliser **3,5 mois** de loyer.

### 2. Améliorer la transparence:

Le bail devra préciser le loyer pour la chambre et **indiquer séparément loyer pour les meubles et le prix des services accessoires** comme le nettoyage, linge, internet, chauffage etc.

### 3. Mieux fixer les droits et obligations de colocataires:

Une facilitation pour les colocataires. Ce cadrage permettra aux personnes qui veulent vivre ensemble et **se partager un seul contrat de bail sans être couple ou concubin**.

### 4. Plafonnement du bail à loyer:

Revoir le plafond des loyers et de donner aux locataires, aux commissions des loyers et aux juges de la paix un instrument pour déterminer à partir de quand un loyer sera à considérer comme excessif.



## LOCATION DU LOGEMENT

- 1 contrat de bail pour l'ensemble du logement
- Locataire a pleine jouissance du logement
- Sous-location possible
- Solidarité
- Critères minimaux de salubrité
- Pas d'obligation de déclaration préalable au bourgmestre
- Loyer légal maximal annuel

## COLOCATION

- 1 contrat de bail pour l'ensemble du logement
- Partage des parties communes du logement
- Sous-location non permise
- Solidarité
- Critères minimaux de salubrité
- Pas d'obligation de déclaration préalable au bourgmestre
- Loyer légal maximal annuel

## LOCATION À BAUX MULTIPLES

- 1 contrat de bail pour une chambre à l'intérieure du logement
- Partage des parties communes du logement
- Sous-location permise
- Pas de solidarité
- Critères minimaux de salubrité
- Obligation de déclaration préalable au bourgmestre
- Somme des loyers annuels des chambres ne peut pas dépasser 3% resp. 3,5%





# La réforme du plafond de loyer

(Lien vidéo sur Youtube)



- **Il est important que le plafonnement des loyers soit mieux appliqué à l'avenir pour éviter les loyers excessifs.**
- Une réforme du plafonnement des loyers ne doit toutefois pas entraîner la disparition des logements du marché.
- Sinon, les locataires auront encore plus de mal à trouver un logement à louer.



- Explosion des prix déclenchée par l'expérience du plafonnement des loyers



➤ **Simplifier la règle des tiers annuels:**

il est proposé de remplacer la règle des tiers annuels par une limite biennale de hausse des loyers de 10%. En conséquence, les loyers ne pourront pas être adaptés de plus de 10% à la hausse.

➤ **Renforcer la prise en compte des efforts de rénovation:**

il sera précisé que les dépenses liées aux rénovations et aux améliorations des logements ne seront décotés qu'à partir du moment de leur réalisation effective.



# Vers un droit au Logement pour tous!

