



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

CONFÉRENCE DE PRESSE

Le Rapport 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement

29.06.2023

Communiqué de presse

En route vers le droit au logement - l'impact du changement de cap

Lors d'une conférence de presse en date du 29 juin 2023, Henri Kox, Ministre du Logement, a présenté le 3^e rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement: « ***Mon objectif est de créer un stock d'au moins 20 % de logements abordables, publics et durables. Si autant de logements sont en main publique, cela aura un effet global positif sur les prix de tous les logements. La pression sur le marché sera relâchée et facilitera le droit au logement pour toutes les classes de revenu. Politique de logement signifie politique sociale, c'est une politique dans l'intérêt de toute la société. Voilà l'objet de la Stratégie nationale du Logement abordable déployée depuis 2018. Les résultats de ces efforts sont documentés dans ce 3^{ième} rapport du Fonds spécial mis en place en 2020.*** »

Cette 3^{ième} édition du rapport du Fonds spécial relève la tournure structurelle des investissements publics pour le logement et illustre les résultats des efforts engagés pour le logement abordable depuis 2018.

Le bilan d'une politique de logement volontariste

En quelques années seulement, le ministère du Logement a mis en place une toute nouvelle dynamique dans le développement des logements sociaux, que nous appelons depuis peu « logements abordables », pour témoigner de la nouvelle ambition de créer un stock substantiel de logements locatifs en main publique.

A partir de 2019, la durée des **conventions a été portée de 20 à 40 ans**. D'un côté, ceci permet de disposer à long terme d'un doublement de logements abordables, d'un autre côté, cette approche permet aux acteurs sociaux actifs dans le domaine de pouvoir planifier à plus long terme.

A partir de 2020, la création du **Fonds spécial pour le soutien au développement du logement** permet une approche plus cohérente au financement des projets publics et privés tout en augmentant la transparence vis-à-vis du grand public et de la Chambre des députés.

Depuis 2020, les lois de financement de **6 nouveaux projets de logements abordables de grande envergure** ont été votées par la Chambre des députés. Ces projets sont en train d'être réalisés à travers tout le pays – à Kehlen, Wiltz, Dudelange, Mamer, Biver et Diekirch. Ces 6 projets représentent à eux seuls plus de 2 100 logements et une participation étatique de plus de 1,1 milliards d'euros. De plus, d'ici 2027, les promoteurs sociaux ont annoncé la livraison de 3 900 logements supplémentaires dans plus de 250 autres projets.

En 2021, l'introduction du **cahier des charges** applicable à l'urbanisation et à l'élaboration de projets de logements abordables a marqué un autre pas important dans nos efforts de dynamiser la construction de logements abordables. Le travail d'analyse et d'accompagnement des équipes d'architectes et d'urbaniste du ministère a ainsi gagné substantiellement en qualité et les échanges avec les acteurs du terrain sont devenus plus constructif dans tous les sens du terme.

Depuis 2021 également, le nouveau **Pacte Logement 2.0** est en place. Jusqu'ici, 48 communes ont déjà arrêté leur stratégie locale pour le logement abordable et le ministère a pu réserver plus de 25 millions d'euros en financement supplémentaires pour les communes au cours de la seule année 2022. Les aspects financiers du Pacte Logement 2.0 sont également gérés à travers le Fonds spécial.

Le 3^{ème} rapport du Fonds spéciale dresse dès lors un tableau complet de ces efforts du premier axe de la Stratégie nationale du Logement abordable.

Entre 2017 et 2022, les **investissements** du ministère du Logement ont augmenté de 40 à 174 millions d'euros, ce qui correspond à une **progression de plus de 330 %** ! En 2022, **le stock de logements locatifs abordables en mains publiques a progressé de plus de 6 % pour passer à 4 117 logements**. Cette progression se situe bien au-dessus de la croissance de la population en 2022 de 2,4 %. S'y ajoutent les logements abordables, cofinancés par le ministère et réalisés par les promoteurs à vocation sociale. Notons que 947 logements de l'inventaire du Fonds spécial sont achevés et en attente de clôture.

« Jamais auparavant, le Luxembourg a connu une telle politique volontariste pour augmenter massivement l'offre de logements abordables. Le Pacte Logement 2.0 et les mesures de soutien pour le secteur de la construction dynamiseront encore davantage cette lancée vers le changement structurel du logement au Luxembourg », a souligné le ministre du Logement, Henri Kox.

Les chiffres clés du rapport annuel du Fonds spécial pour l'année de 2022 :

Le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement rassemble les projets de logements conventionnés par le ministère du Logement bénéficiant de participations financières étatiques. Il donne une vue globale du nombre de projets de logements abordables en cours de réalisation ou en planification, ainsi que les montants engagés et les budgets en perspective.

Le rapport spécial présente également le bilan des dotations financières du Pacte Logement 2.0.

Aides à la Pierre

- 3 306 logements conventionnés, représentant 261 projets
- 464 logements conventionnés supplémentaires en 2022
- 387 logements livrés en 2022
- 174 millions d'euros de participations financières versées en « Aides à la pierre »
- 59 % des logements conventionnés sont destinés à la location abordable
- Dans le cadre du Pacte Logement 2.0 : plus de 25 millions d'euros en dotation aux communes et les prestations pour les Conseillers logement
- Plus de 1 100 ares acquis avec un potentiel de réalisation de logements de plus de 450 logements
- 88 % des logements conventionnés sont réalisés par les promoteurs publics (Fonds du Logement, SNHBM, communes)

Pacte Logement 2.0

- 99 communes ont signé une « convention initiale » avec le ministère du Logement (au 31.12.22)
- 48 communes ont développé leur Programme d'action local logement (au 31.5.2023)
- 48 communes ont signé par la suite une « convention de mise en œuvre » (au 31.5.2023)
- 25,8 millions d'euros ont été alloués aux communes (au 31.12.22)

ANNEXE 1



En route vers le **droit au Logement** – l'impact du **changement de cap**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

- Mon **objectif** à terme:
 - au moins **20% de logements abordables, publics, durables!**
 - ➡ vers la réalisation du **droit au logement** (nouvelle constitution)
- **Stratégie nationale du Logement abordable** déployée depuis 2018:
 1. création massive de logements abordables
 2. protection + soutien au particuliers par: un cadre réglementaire + plus d'aides
 - ➡ **impact global positif** sur les prix de tous les logements
- Politique de Logement = politique sociale
 - ➡ dans l'intérêt de **toute la société!**

Le bilan d'une politique du logement volontariste !



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Conventions** portées de 20 à 40 ans (2019)
- Création du **Fonds special** (2020)
- **6 lois de financement** votées de projet d'envergure de logements abordables (depuis 2020)
- **Cahier des charges** (2021)
- **Pacte Logement 2.0** (2021)
- 3 importantes **réformes** en finalisation:
 1. Réforme du Logement abordable (2021)
 2. Réforme des aides individuelles (2021)
 3. Réforme du bail à loyer (2022)

➡ **Changement de cap, la transition entamée!**

3

Table des matières



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- 1. Chiffres-clés**
- 2. L'inventaire et rapport financier du Fonds spécial au 31 décembre 2022**
- 3. Les perspectives**
pour les projets de logements abordables
- 4. Zoom sur les projets de grande envergure**

4

1. Chiffres-clés



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Les Aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



3.306
logements
conventionnés
au 31.12.22

309
Mio
d'€
Participations
financières à verser
au 31/12/2022



464
logements
supplémentaires
conventionnés
en 2022



188
Mio
d'€
d'Aides à la pierre
accordées en 2022

174
Mio
d'€
de participations
financières versées
en 2022



41 %
de logements
destinés
à la vente
emphytéotique



59 %
de logements
destinés
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

Le Pacte Logement 2.0



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

2

Au 31 décembre 2022,
un montant total de

24.249.179 €

a été affecté en guise de dotation
aux communes qui ont signé
une convention de mise en oeuvre
avant le 31/12/2022, dont :

1



1.553.949 €

versés par le ministère
en 2022 pour les presta-
tions des Conseillers
logement



1. un montant de **7.425.075 euros** a été affecté en
guise de dotation initiale à 43 communes qui ont
signé une convention initiale avant le 31.12.2021

2. un montant de **10.075.000 euros** a été affecté
en guise de dotation pour logements abordables
conventionnés à 21 communes

3. un montant de **6.749.104 euros** a été affecté en
guise de dotation pour logements GLS et « RGD
de 1998 » à 21 communes

7

2 . L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2022



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

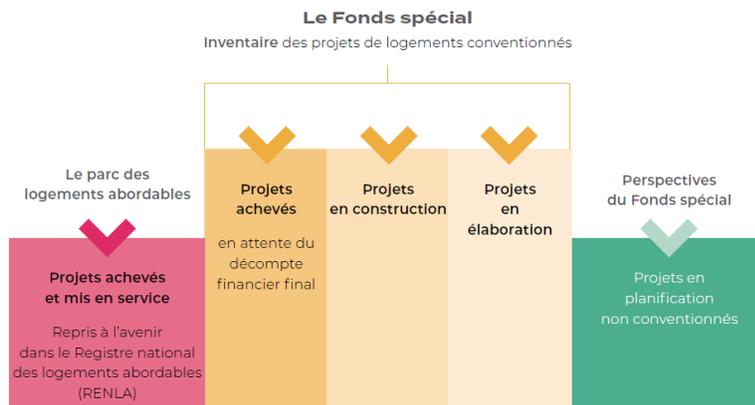


Le Fonds spécial: principe de fonctionnement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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



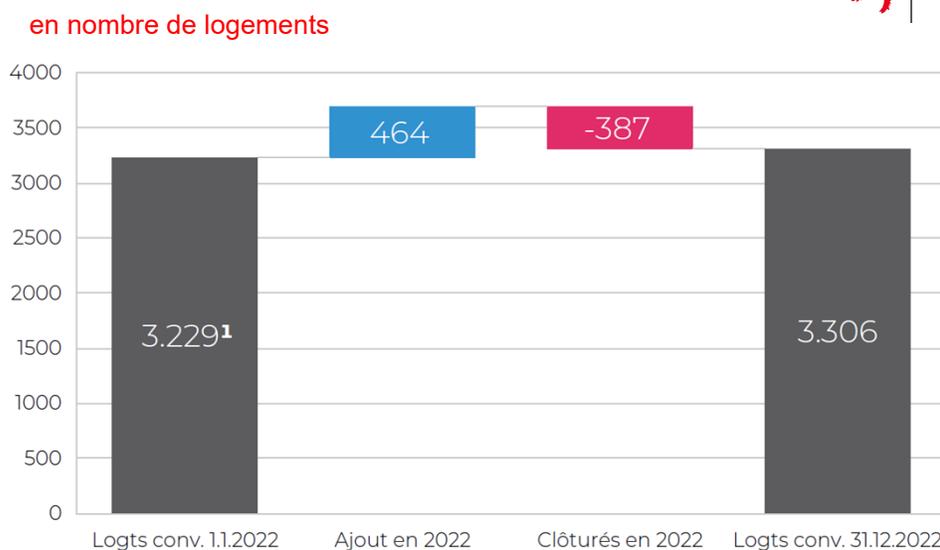
- Ne sont pas compris dans le Fonds spécial :
 - **Les projets déjà clôturés** pour lesquels l'intégralité de la subvention a été versée
 - **Les projets futurs** en cours de planification et non conventionnés à ce jour

9

Evolution du Fonds spécial en 2022



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



¹ Le rapport du Fonds spécial de 2021 indiquait 3.358 logements au 31.12.21. Cependant, ce montant incluait 129 logements qui avaient déjà été conventionnés dans leurs lots respectifs. La situation au 1.1.2022 a donc été rectifiée à cet égard.

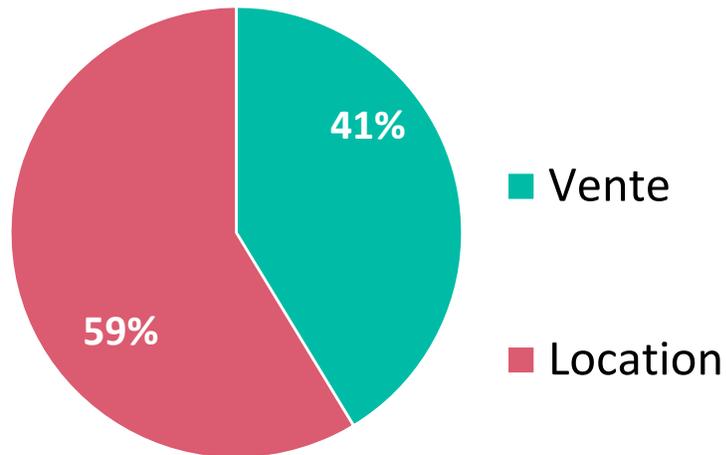
Analyse de l'inventaire du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements subventionnés par affectation (en %)

- 261 projets, totalisant 3.306 logements
- 1.926 logements sont destinés à la location abordable



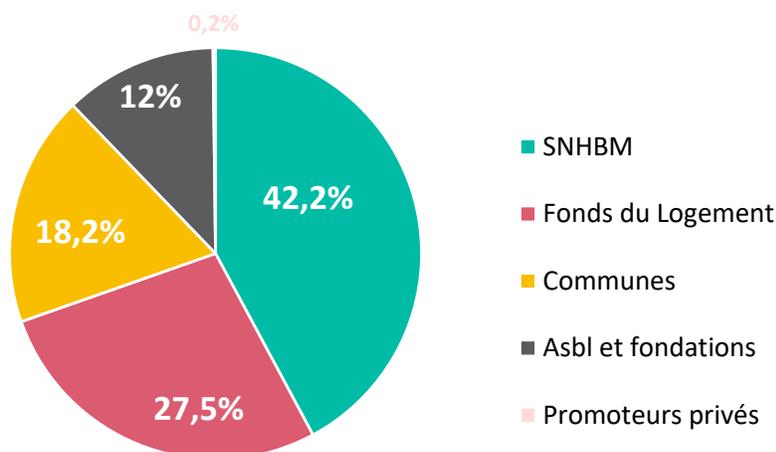
11

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.

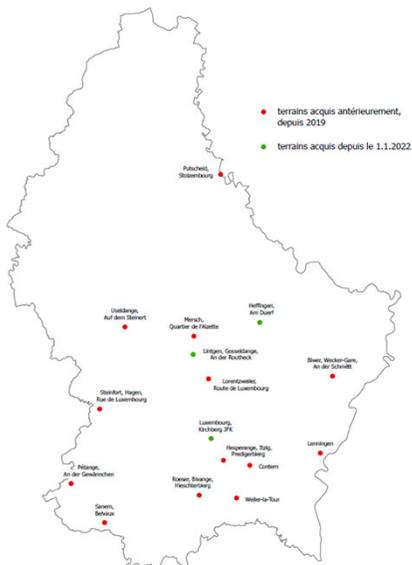


12

Acquisition de terrains par le Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Auteur: DATe, mai 2023
Source: Ministère du Logement, mai 2023

logement.lu

13

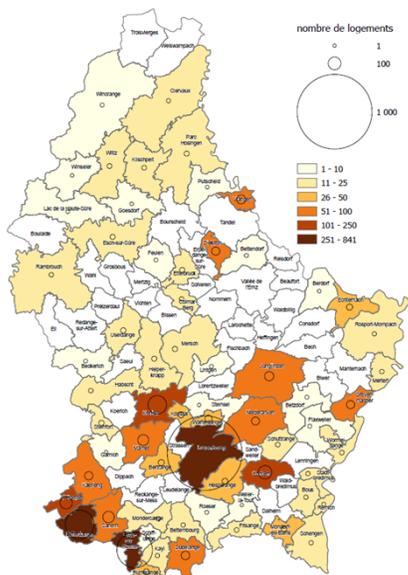
Le Fonds spécial permet à l'Etat luxembourgeois d'acquérir en main propre des terrains en vue de la création de logements abordables

- plus de 1.100 ares
- potentiel estimé à 450 logements

Empreinte géographique des logements



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Auteur: DATe, mai 2023
Source: Ministère du Logement, mai 2023

14

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

Rapport financier du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Au 31 décembre 2022, la Fonds spécial inclut des participations financières nets à hauteur de 310 mio EUR (contre 265 mio EUR au 31 décembre 2021),
- Au courant de l'année 2022, signature de conventions pour 188 mio EUR d'engagements supplémentaires,
- En 2022, des participations de 172 mio EUR ont été versées aux promoteurs sociaux (contre 170 mio EUR en 2021);
- 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 (71%) concernent la réalisation de nouvelles constructions

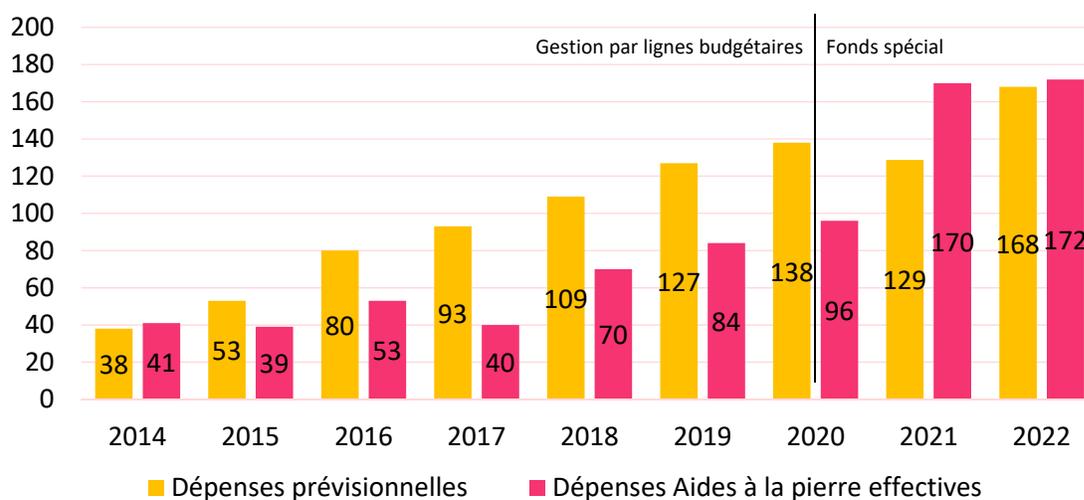
15

Dépenses prévisionnelles et effectives des Aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dépenses prévisionnelles et dépenses effectives



16

Logements locatifs abordables publics



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

	Population au au 1 ^{er} janvier 2023	Nombre de logements au 1 ^{er} mars 2022	Logements locatifs en propriété communale selon RGD 1998	Logements locatifs du Fonds du Logement	Logements locatifs de la SNHBM	Total des Logements abordables	Taux de logements abordables
1.1.2023	660.809	251.137	1.461	2.157	499	4.117	1,64%
Variation 22/23	2,4%	1,2%	+7,9%	+4,5%	+9,7%	+6,3%	

17

3. Les perspectives pour les projets de logements abordables



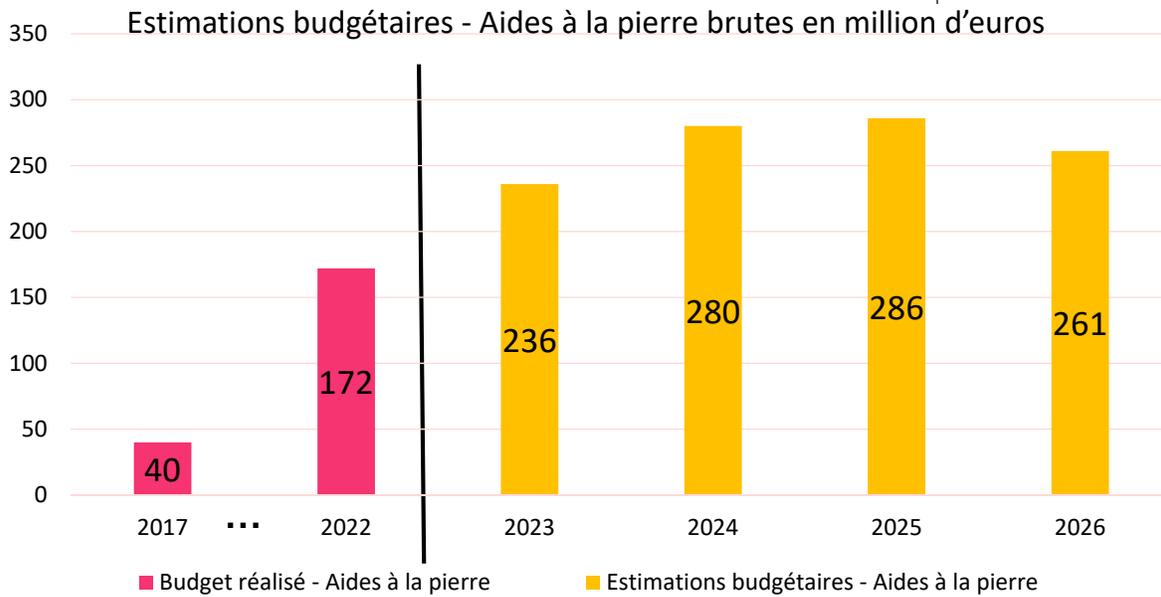
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Evolution budgétaire des Aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



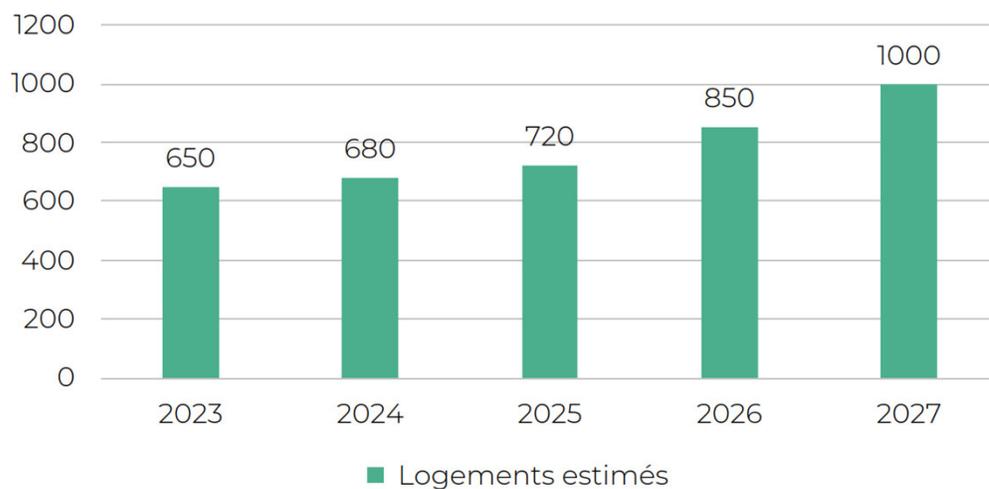
19

Logements en perspective



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Livraison estimée de logements



20

4. Zoom sur les projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



4. Zoom sur les projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



4. Zoom sur les projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

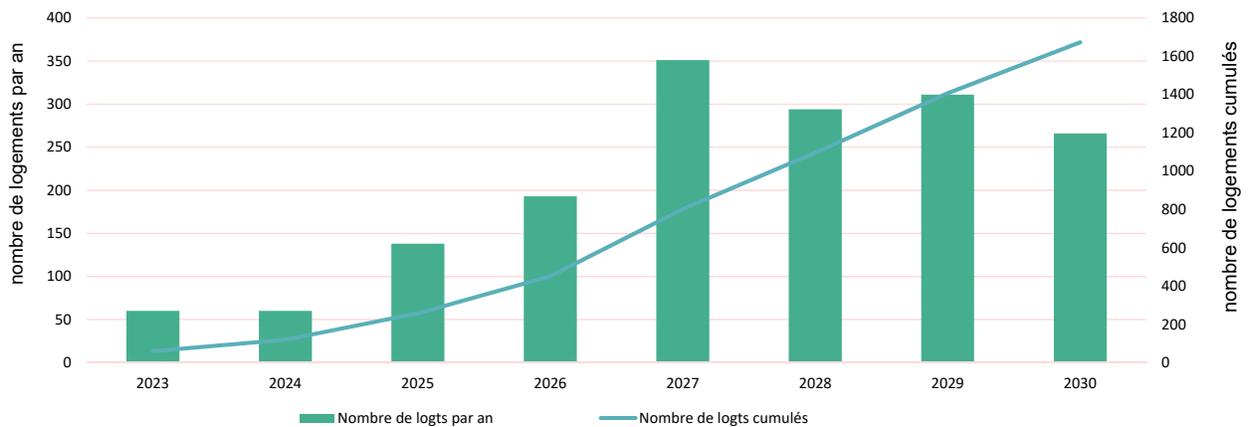


Projection des logements livrés pour les projets d'envergure



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Livraison estimée de logements pour les projets soumis à une loi de financement, de 2023 à 2030





Contacts presse :

Ministère du Logement

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu
communication@ml.etat.lu