



FORUM LOGABO 2025
09.10.2025
Semaine Nationale du
Logement



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



Loi relative au logement abordable

Optimisations ciblées pour une mise en œuvre
renforcée



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





Le logement abordable est une mission d'utilité publique

<https://youtu.be/yvd3OMa0M4k>



Le promoteur social





Catégories de logements destinés à la location abordable



- logements dédiés aux étudiants inscrits à l'Université du Luxembourg ou dans un établissement d'enseignement supérieur spécialisé accrédité
- logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché
- logements dédiés aux jeunes < **29 ans**
- logements dédiés aux personnes > 60 ans ou plus
- logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social
- logements dédiés aux salariés
- logements dédiés dits de réserve



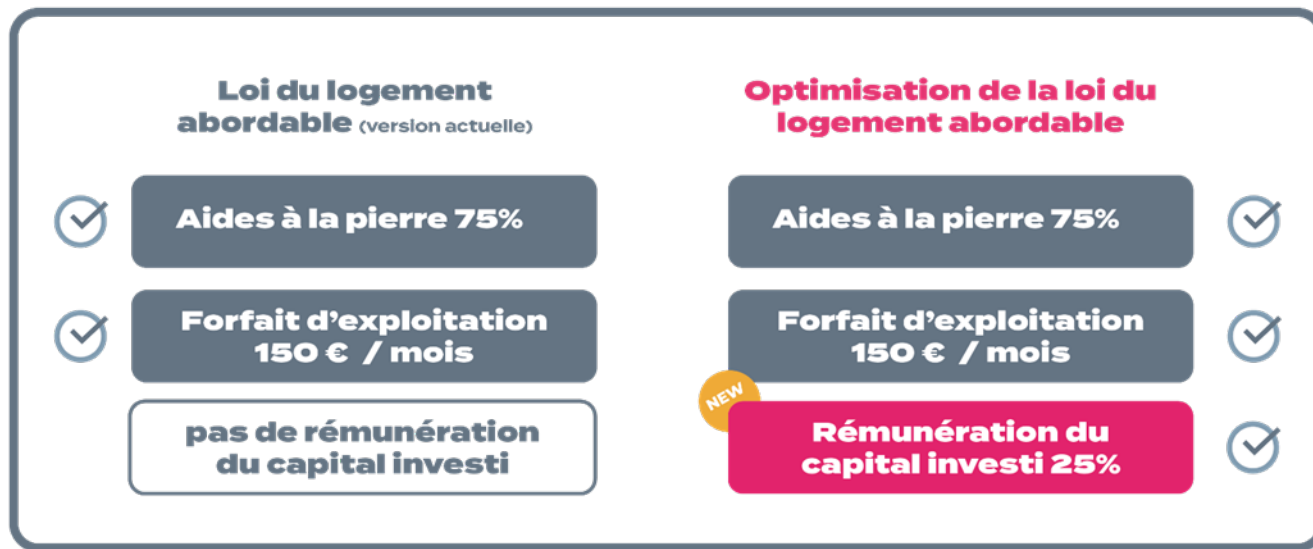
Plus de soutien financier aux communes

<https://youtu.be/QthceYmCtww>



Élargissement du bénéfice de la compensation de service public

- Attribution rétroactive au 1^{er} octobre 2023 de la rémunération du capital investi pour les communes et les syndicats de communes
- Incitation supplémentaire pour la création de logements abordables





Participations financières pour le préfinancement

- Prolongation à 36 mois
- Élargissement à la location abordable

Procédures de demande

- Le délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense est supprimé.



Rénovation profonde et assainissement énergétique 15 %



Logements innovateurs 15%



Résilience au changement climatique 15%



Cumulable jusqu'à 25%



Durée d'affectation au logement abordable

Introduction de la possibilité pour le promoteur public d'affecter un terrain équivalent au logement abordable.



Le bailleur social





Soutien et simplification pratiques sur le terrain

<https://youtu.be/wR8V5Nx5M5U>



Forfait de gestion pour la gestion de logements dédiés

Bailleur social

Forfait de gestion dû



logements dédiés aux personnes
bénéficiant d'un accompagnement
social rapproché



logements dédiés aux jeunes



logements dédiés aux personnes
âgées de 60 ans ou plus



logements dédiés dits de réserve



logements dédiés aux salariés



logements dédiés aux étudiants,
lorsque le bailleur social n'est pas
l'Université de Luxembourg

Forfait de gestion pas dû



logements dédiés aux étudiants,
lorsque le bailleur social est
l'Université de Luxembourg



logements dédiés aux membres
de sociétés coopératives



Modes et critères d'attribution des logements destinés à la location abordable



Une gestion optimisée du logement abordable

<https://youtu.be/UggWtKCd6JM>



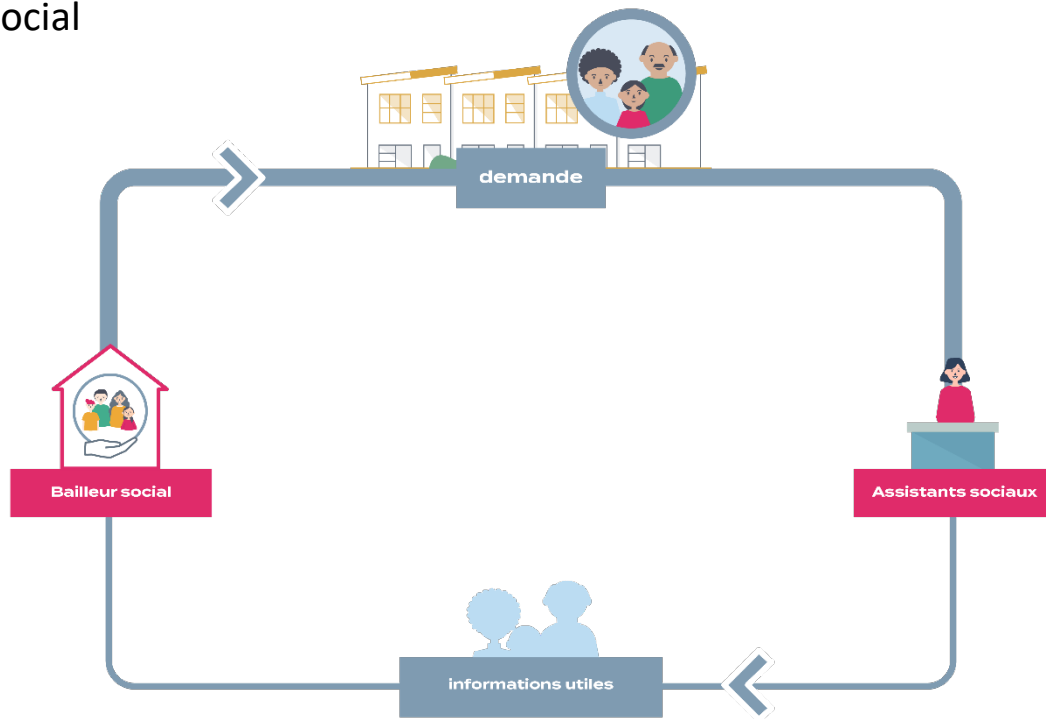
L'introduction d'une Garantie locative vise à garantir le paiement du loyer et des autres obligations découlant du bail abordable

L'objectif : promouvoir un comportement conscient du locataire



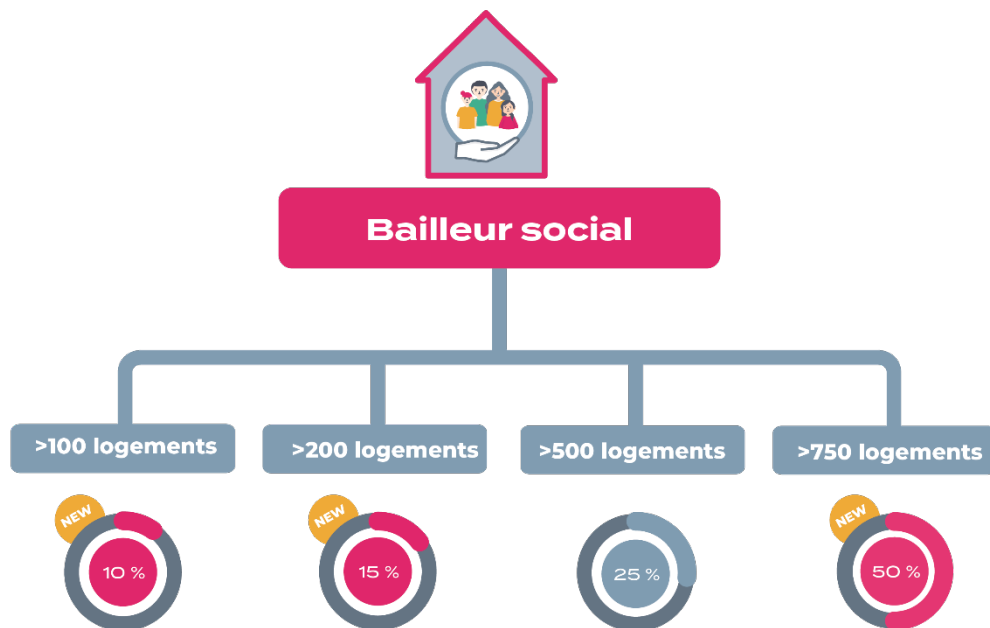
Partage des résultats des enquêtes sociales

Pour faciliter l'évaluation des critères d'attribution d'un logement abordable, il est prévu qu'un bailleur social puisse demander le partage des résultats de l'enquête sociale effectuée par un autre bailleur social





Attribution de logements en contingent libre





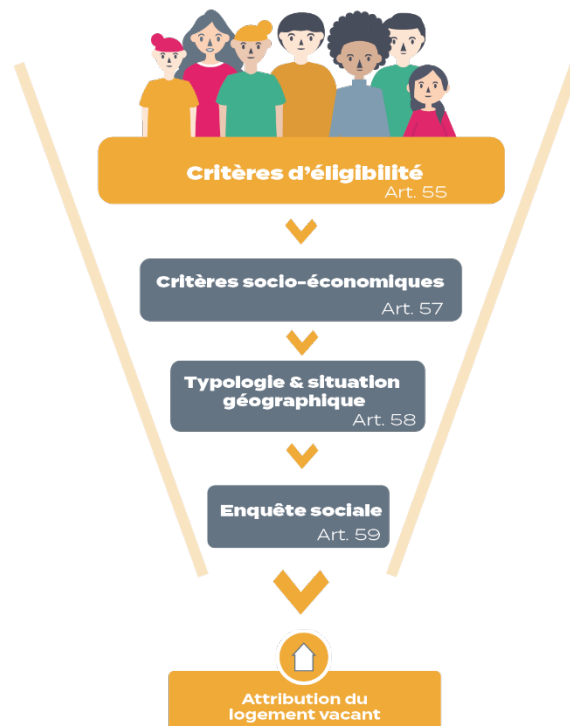
La monoparentalité – nouveau critère d’attribution d’un logement abordable

- L’ajout de ce critère vise à renforcer la priorité particulière donnée aux familles monoparentales lors de l’attribution d’un logement à location abordable
- Lutte contre la pauvreté infantile





Critères d'attribution relatifs au logement vacant



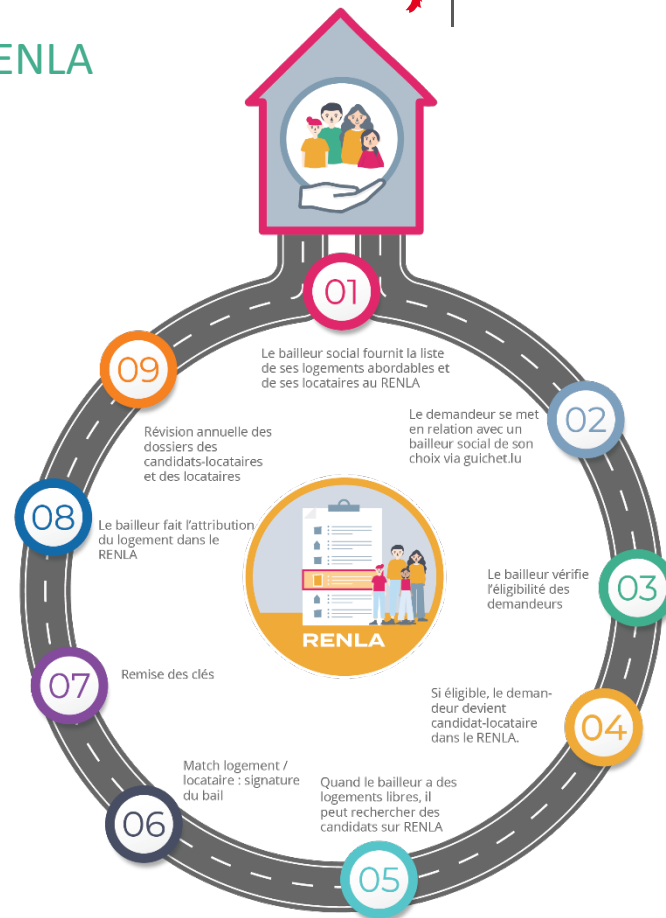


Registre national des Logements abordables - RENLA

Le RENLA : un outil central qui permet :

- une attribution équitable selon des critères objectifs ;
- une gestion simplifiée des logements disponibles et des candidatures ;
- un suivi unique pour les candidats auprès d'un seul bailleur ;
- une révision automatique du loyer abordable ;
- une vision nationale des besoins, utile pour planifier l'offre future.

Les bailleurs sociaux doivent l'alimenter régulièrement. En retour, ils disposent d'un outil stratégique pour adapter leur offre aux besoins spécifiques.





Le bail abordable

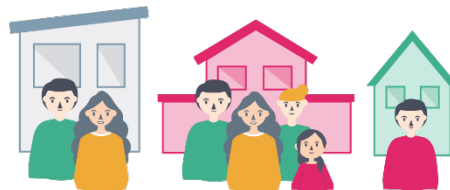


Sous-occupation

Est un logement sous-occupé un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique du locataire



Relogement



Événement déclencheur

Délai

> le logement est sous-occupé > le logement est non-conforme en terme de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habilité > le logement fait objet de rénovation ou de transformation	immédiat
la typologie du logement ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique	3 ans
sur demande du locataire en cas de changement concernant sa communauté domestique, son état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique ou en cas d'autres motifs graves et légitimes	pas de délai



Élargissement des cas de résiliation du bail abordable

- Motifs graves et légitimes justifiant une résiliation d'office du bail abordable
- Quelques exemples :
 - le défaut d'occupation principale, personnelle, effective et permanente du logement par le locataire, sauf en cas d'absence légitimement motivée ;
 - l'omission de porter à la connaissance du bailleur social tout changement dans la composition de la communauté domestique du locataire ;
 - le refus du locataire de respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur ;
 - les dégradations dûment constatées du logement ou des parties communes de l'immeuble ;
 - l'exercice d'une activité commerciale, libérale ou artisanale à l'intérieur du logement;
 - toute déclaration inexacte ou incomplète, faite de mauvaise foi au bailleur social pouvant avoir une influence sur la mise à disposition du logement ou le montant du loyer abordable.



Résiliation d'office du bail abordable pour les logements dédiés

Logements dédiés	Evénement déclencheur	Délai
jeunes	date du 32ème anniversaire	immédiat
salariés	fin du contrat de travail	3 mois à partir de la fin du contrat de travail (à condition que l'employeur ait besoin du logement)
personnes avec accompagnement social	fin du suivi individuel	3 mois à partir de la fin du suivi individuel rapproché
étudiants	fin d'inscription aux études supérieurs	3 mois à partir de la fin de l'inscription aux études supérieurs
membre d'une société coopérative	cession des parts sociales de l'associé	3 mois à partir de la cession des parts sociales
de réserve	date 1 ^{ère} occupation	3 mois à partir la date de la 1 ^{ère} occupation



Et plus encore



Régime facultatif des logements autres que les logements abordables



Propriétaires de logements



Rémunération du capital investi

**Sociétés à participation
étatique ou communale**

**25 % du capital investi
pour logements ayant bénéficié d'une
aide à la construction**
(arrivée à échéance de la convention)

Promoteurs sociaux

**100 % du capital investi
pour logements n'ayant bénéficié
d'une aide financière**

Établissements publics

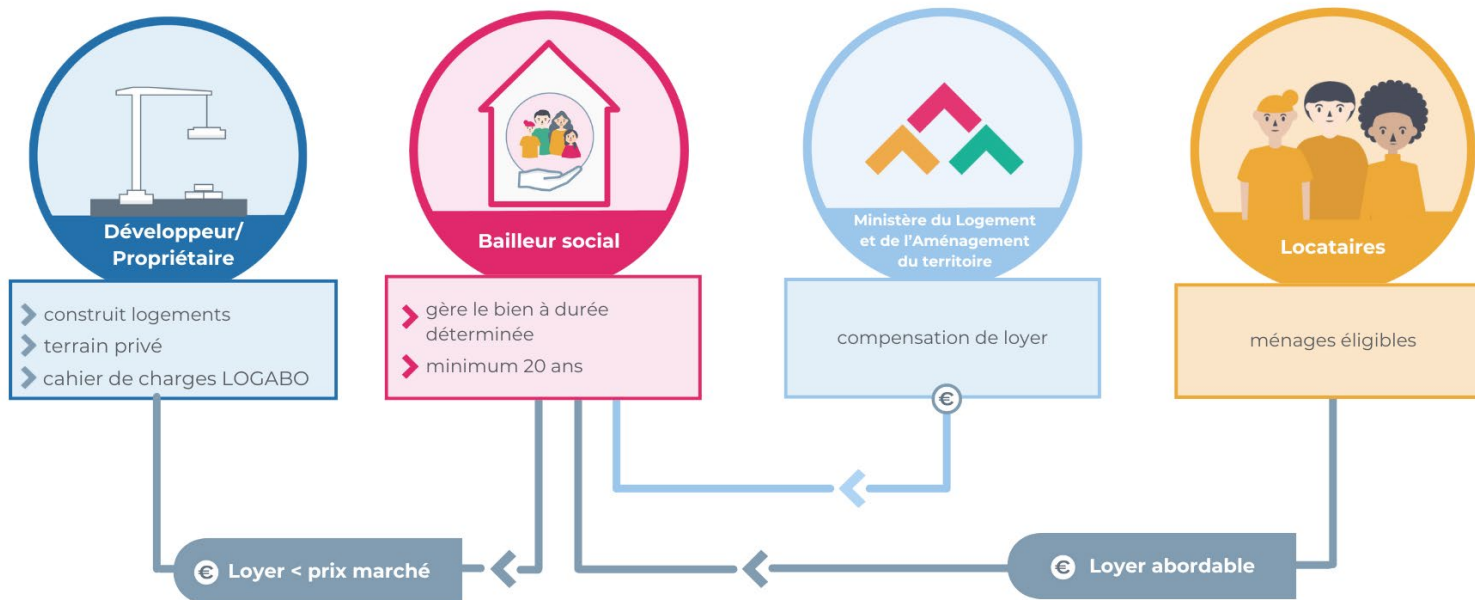


Le partenariat public-privé

- Coopération entre l'Etat luxembourgeois et le secteur privé
- Mobilisation des terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs
- Durée minimale de 20 ans
- La différence entre le loyer abordable payé par le locataire au bailleur social et le loyer dû au propriétaire par le bailleur social est couverte par une indemnité de l'Etat



Réalisation de projets en partenariat locatif public-privé





**Merci pour votre
attention**



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

PacteLogement

Ma commune s'engage pour le logement abordable

Modifications du Pacte Logement 2.0

Forum LOGABO

Série de conférences régionales

octobre et novembre 2025



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



pactelogement.lu

Un projet de loi ciblé: les modifications du Pacte Logement 2.0 en détail

Diane Dupont

Premier Conseiller de Gouvernement
Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Une réforme législative à triple objectif

1. **Simplifier les démarches administratives** pour les communes (et le ministère)
2. **Accroître le soutien financier aux communes** et accorder aux communes une plus grande liberté d'affectation de leur participation financière
1. **Accélérer la réalisation de logements abordables** (priorité nationale)
 - adapter le Pacte Logement aux réalités du terrain
 - mise en œuvre des objectifs de l'aménagement du territoire (à travers les nouvelles dotations)

Les modifications du Pacte Logement en détail



1. Simplification administrative au niveau des demandes de projet

- Abolition des catégories des mesures et des seuils minima/maxima
- Dispense des validations individuelles pour chaque projet

2. Autres modifications

- Bilan annuel
 - Prolongation de la durée d'application du Pacte Logement 2.0
 - Introduction de nouvelles dotations financières
- 



Les modifications du Pacte Logement en détail



Simplification administrative au niveau des demandes de projet

- Abolition des catégories des mesures et des seuils minima/maxima
- Dispense des validations individuelles pour chaque projet

Autres modifications

Nouveau bilan annuel

Prolongation de la durée d'application du Pacte Logement

2.0

Introduction de nouvelles dotations financières



Simplification administrative au niveau des demandes de projet

- Abolition des seuils minima/maxima
- Abolition des catégories de mesures
- Abolition de la répartition des participations financières en fonction de seuils par catégories



Néanmoins, les projets doivent continuer à respecter les objectifs du Pacte Logement 2.0.

Les modifications du Pacte Logement en détail



Simplification administrative au niveau des demandes de projet

Abolition des catégories des mesures et des seuils minima/maxima

Dispense des validations individuelles pour chaque projet



Autres modifications

- Nouveau bilan annuel
- Prolongation de la durée d'application du Pacte Logement 2.0
- Introduction de nouvelles dotations financières



Le bilan annuel



Le bilan annuel – outil de suivi de la mise en œuvre du PAL

Intérêt public et politique

Le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire doit disposer d'informations détaillées sur les projets et l'évolution des projets pour lesquels les communes utilisent leurs participations financières.

Chaque année, les communes doivent indiquer au bilan annuel de façon détaillée:

- tous les projets réalisés dans les domaines prévus par la loi avec
- les participations financières octroyées par le Ministre.

Les communes toucheront les dotations directement à la suite de la remise du bilan annuel.



Une prolongation de la durée d'application du Pacte Logement 2.0



Nouvelle durée d'application du Pacte Logement 2.0

Échéance initiale
31 décembre 2032



Nouvelle échéance
proposée par le projet de loi
31 décembre 2036

Dans l'intérêt de la continuité de la politique du logement, les communes pourront profiter d'une visibilité à plus long terme pour leurs projets.

L'introduction de nouvelles dotations financières



Les dotations financières – moteur de financement des projets communaux

- Essentielles pour la mise en œuvre des objectifs du Pacte Logement 2.0 et du PAL de la commune
- Soutien financier pour la construction de logements abordables, la réhabilitation de quartiers, le développement d'infrastructures
- Moyen pour l'Etat de contribuer directement à l'activation des projets locaux des communes



Les dotations financières du Pacte Logement

Dotations en vigueur	Nouvelles dotations (projet de loi)
1. Dotation forfaitaire unique Dotation unique Condition: Convention initiale PL2.0 signée avant 31.12.2021 25€ par habitant (min. 100 000 € / max. 500 000 € par commune)	4. Dotation « VEFA » Dotation unique Condition: Acquisition de l'Etat d'un logement neuf par « Vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) 2 500 € par logement abordable
2. Dotation « ALP » Dotation unique Condition: signature d'une convention « Aides à la Pierre » (ALP) 25 000 € par logement	5. Dotation « PSL » Dotation unique Condition: logement réalisés dans une zone prioritaire d'habitation prévue par le Plan sectoriel « Logement » (PSL) 2 500 € par logement
3. Dotation « GLS et location abordable » Dotation annuelle Condition: logement affecté à la Gestion locative sociale (GLS)/location abordable 2 500 € par logement	6. Dotation « Dent creuse » Dotation unique Condition: logement construit sur un terrain vacant situé en milieu urbain 2 500 € par logement

Nouvelles dotations financières



2.500 €



Dotation unique par
logement abordable
acquis par l'État en

VEFA*



2.500 €



Dotation unique par
logement créé
dans le cadre du

PSL*

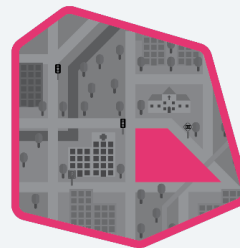


2.500 €



Dotation unique par
logement
construit sur une

Dent creuse



* Vente en futur état d'achèvement

* Plan sectoriel « Logement »

Éléments déclencheurs de dotations financières

Type de dotation

Condition

Élément déclencheur

€ PSL

convention d'exécution signée
entre 10.02.2021 et 01.01.2026



convention cadre État-Commune

convention d'exécution signée
après 01.01.2026

€ Dents
creuses

viabilisé au 01.01.2022

autorisation de construire

€ VEFA

acte de vente

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



klima
agence

pactelogement.lu





CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Art. 29*bis* « nouvelle mouture »



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures



Principes initiaux maintenus

- Réservation obligatoire d'une part de la SCB_log¹ pour le logement abordable ;
- Cession sans indemnisations financières des terrains soit à la commune soit à l'Etat (ou à un autre promoteur public) ;
- Augmentation du potentiel constructible en contrepartie de la cession des terrains ;
- Possibilité d'acquisition par la commune ou l'Etat (ou un autre promoteur public) des logements abordables en tenant compte du prix de réalisation ;
- Gestion des logements abordables par les promoteurs publics.



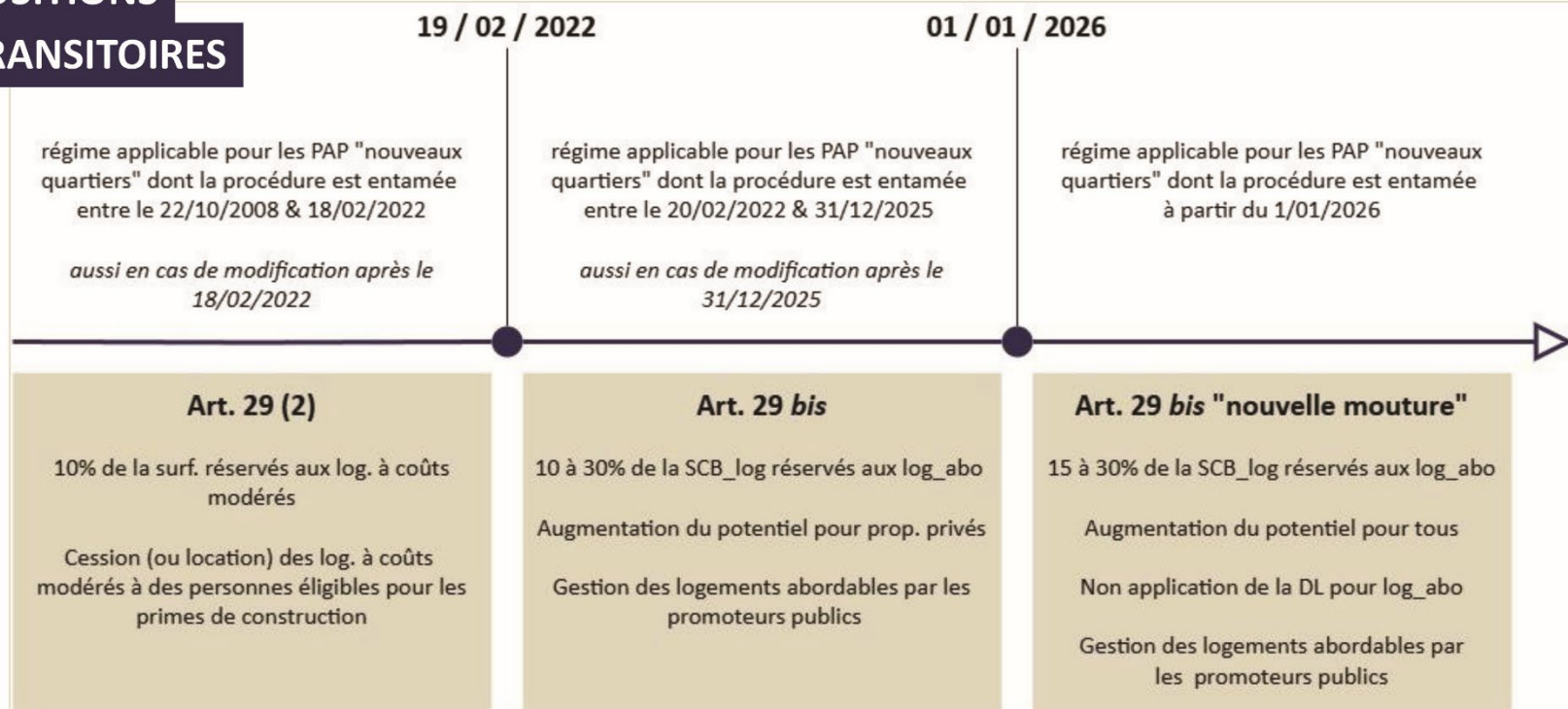


Modifications apportées à l'art. 29bis

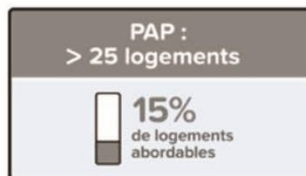
- Précisions relatives aux types de logement qui tombent sous le champ d'application de l'article 29bis ;
- Harmonisation des pourcentages de SCB à réserver au logement abordable ;
- Application généralisée du principe de l'augmentation du potentiel constructible pour tout propriétaire ;
- Précision du mode de calcul de l'augmentation du potentiel constructible ;
- Non-application des dispositions de densité de logement du PAG pour les logements abordables ;
- Introduction de montants maximaux pour la cession des logements abordables ;



DISPOSITIONS TRANSITOIRES



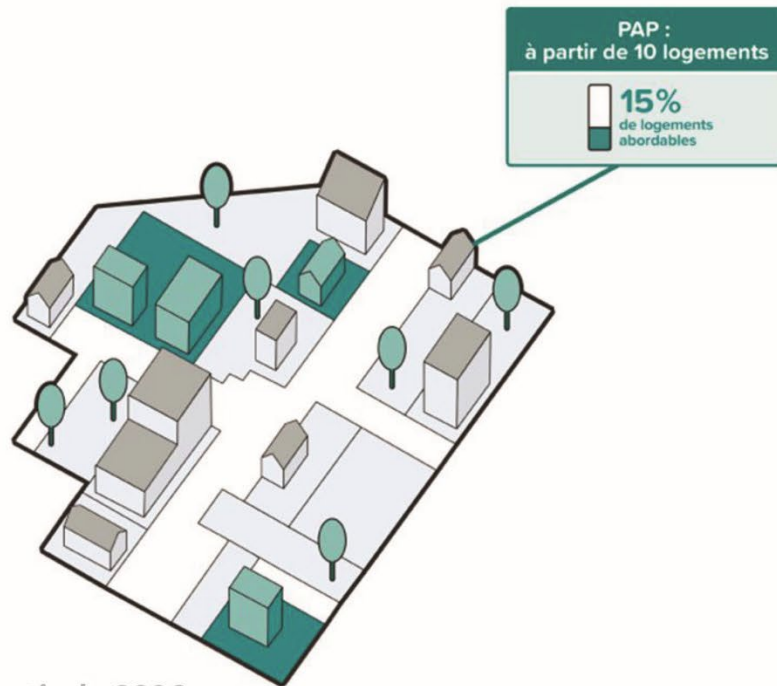
PART DE LA SCB_LOG À RÉSERVER AU LOG_ABO



→ Situation actuelle



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires intérieures

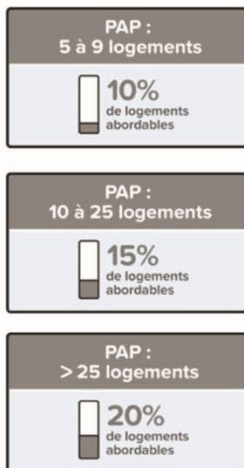


→ À partir de 2026

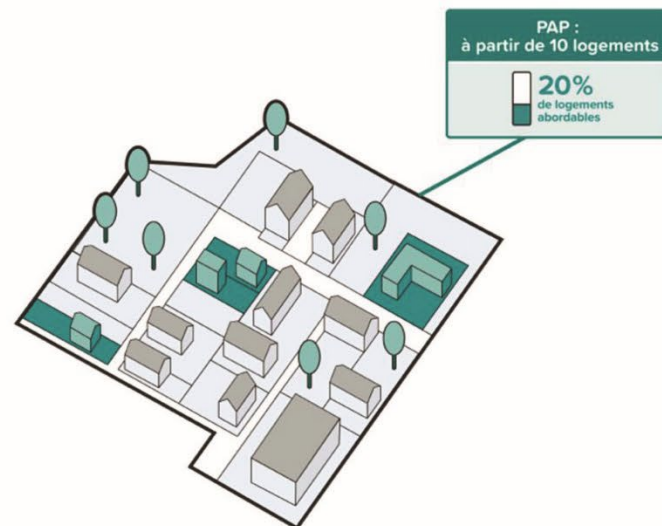
PART DE LA SCB_LOG À RÉSERVER AU LOG_ABO

Pour les PAP :

- exécutant une zone classée « HAB » ou « MIX »,
- suite à une procédure d'adoption d'un PAG entamée après le 18 février 2022



→ Situation actuelle



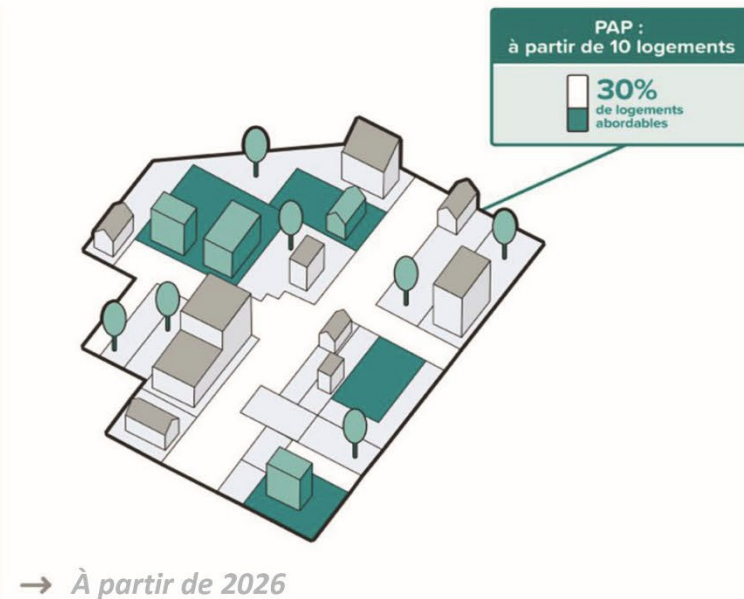
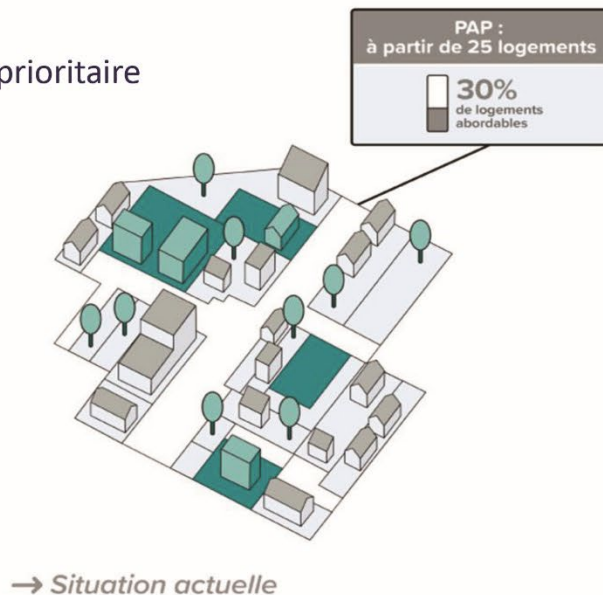
→ À partir de 2026



PART DE LA SCB_LOG À RÉSERVER AU LOG_ABO

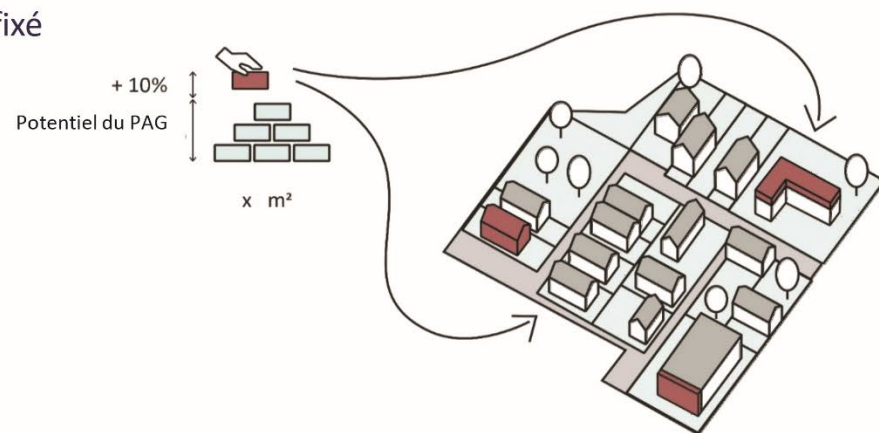
Pour les PAP :

- exécutant une zone prioritaire du PSL



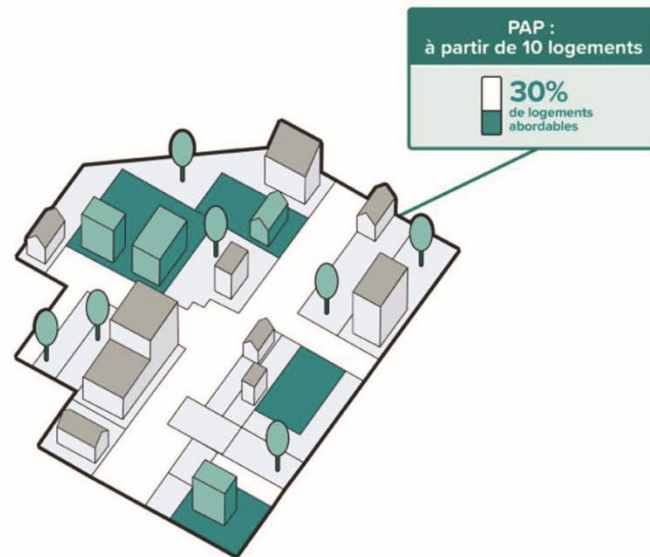
CONTREPARTIE POUR LA CESSION DES FONDS À PARTIR DE 2026

- Augmentation de 10 % du degré d'utilisation du sol fixé initialement par le PAG :
 - CUS
 - COS
 - CSS
- Non-application pour les logements abordables des dispositions du PAG suivantes :
 - DL
 - Nombre de logements admis par immeuble & pourcentage de logements de type unifamilial



CONTREPARTIE DANS LES ZONES PRIORITAIRES (PSL) À PARTIR DE 2026

- Augmentation « automatique » de 10% du potentiel constructible,
- Contrepartie complémentaire pour la partie de la cession qui dépasse celle prévue par l'art. 29bis.
 - Indemnité financière ou
 - Potentiel constructible supplémentaire moyennant une modification du PAG.



ANALYSE DE CONFORMITÉ – PAG & ART. 29BIS

- # Annexe I : Tableau récapitulatif
- Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'il en résulte depuis le 05/05/2019
- Figure 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "nouveau 2011" (PAG)
- ## Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol
- Le présent tableau est à remplir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé, en respectant des coefficients dans le PAG
- ### Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG
- Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :
- 100,00 ares
- Coefficients issus du PAG "nouveau 2011" :
- DL 10 / 25
- CUS 0,10 / 0,50
- COS 0,25 / 0,60
- CSS 0,70
- ### Application des dispositions de l'article 29bis
- a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'article 29bis :
- ☐ oui
- Conformité de la surface construite nette à réserver au logement abordable
- b) Part de la surface construite nette (SCN) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'article 29bis :
- 16 %
- c) SCB maximale à déduire au logement selon le PAP :
- 5.400 m²
- d) SCB maximale à déduire au Log-abo selon l'article 29bis :
- 810 m²
- Degrés d'utilisation augmentés selon l'article 29bis (S)
- est-ce la surface des fondations supportant des constructions visée à l'article 29bis (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584

PAP NQ

PARTIE ÉCRITE – TYPE

Nouvel article – type : Logements abordables

« Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités réservé aux logements du marché libre et aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre ainsi que la surface construite brute minimale réservée aux logements abordables.

Lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier, tout logement du marché libre, tel que renseigné dans le tableau ci-dessous, peut également être réalisé en tant que logement abordable, conformément à l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29bis précité.

En entend par logement du marché libre tout logement non visé par l'alinéa 1^{er}, paragraphe 1^{er} de l'article 29bis précité. »

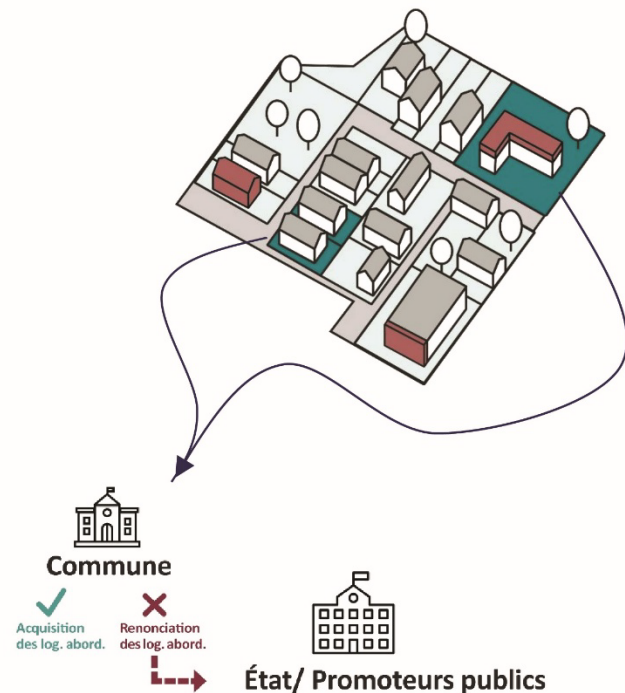
Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordable	Nombre minimal de logements ¹		Nombre maximal de logements	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	m ²	m ²	u.	u.	u.	u.
2	m ²	m ²	u.	u.	u.	u.
3	m ²	m ²	u.	u.	u.	u.
4	m ²	m ²	u.	u.	u.	u.
5	m ²	m ²	u.	u.	u.	u.
Total	m ²	m ²	u.	u.	u.	u.



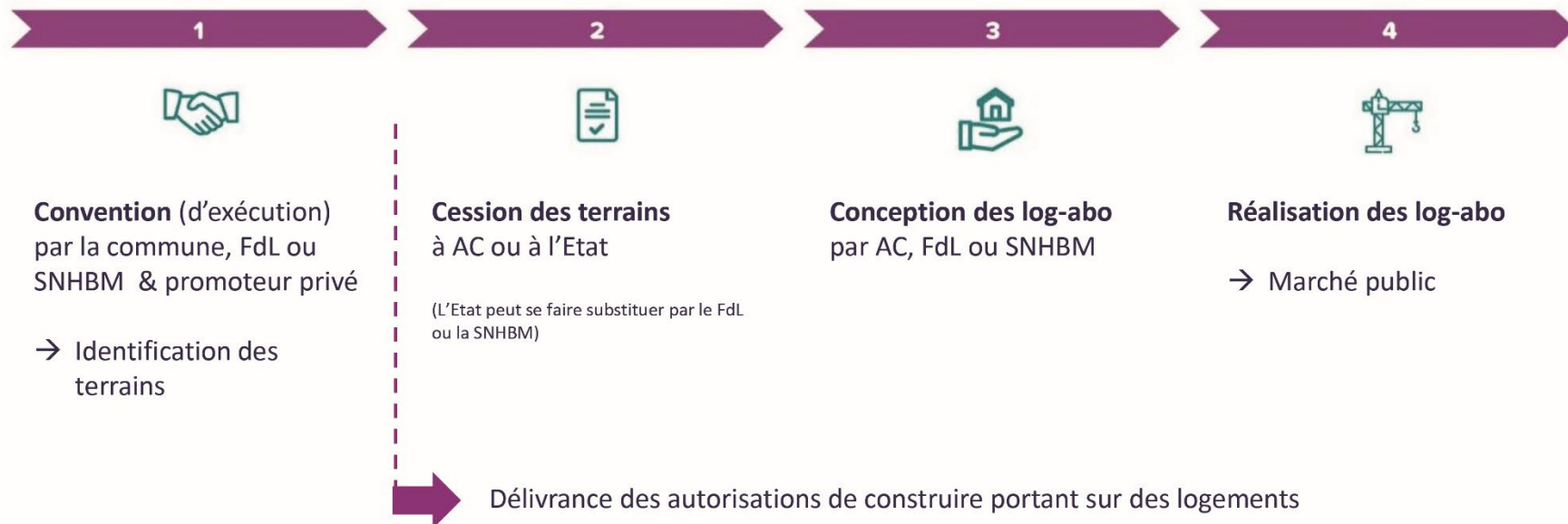
CESSION DES TERRAINS

RÉSERVÉS AUX LOGEMENTS ABORDABLES

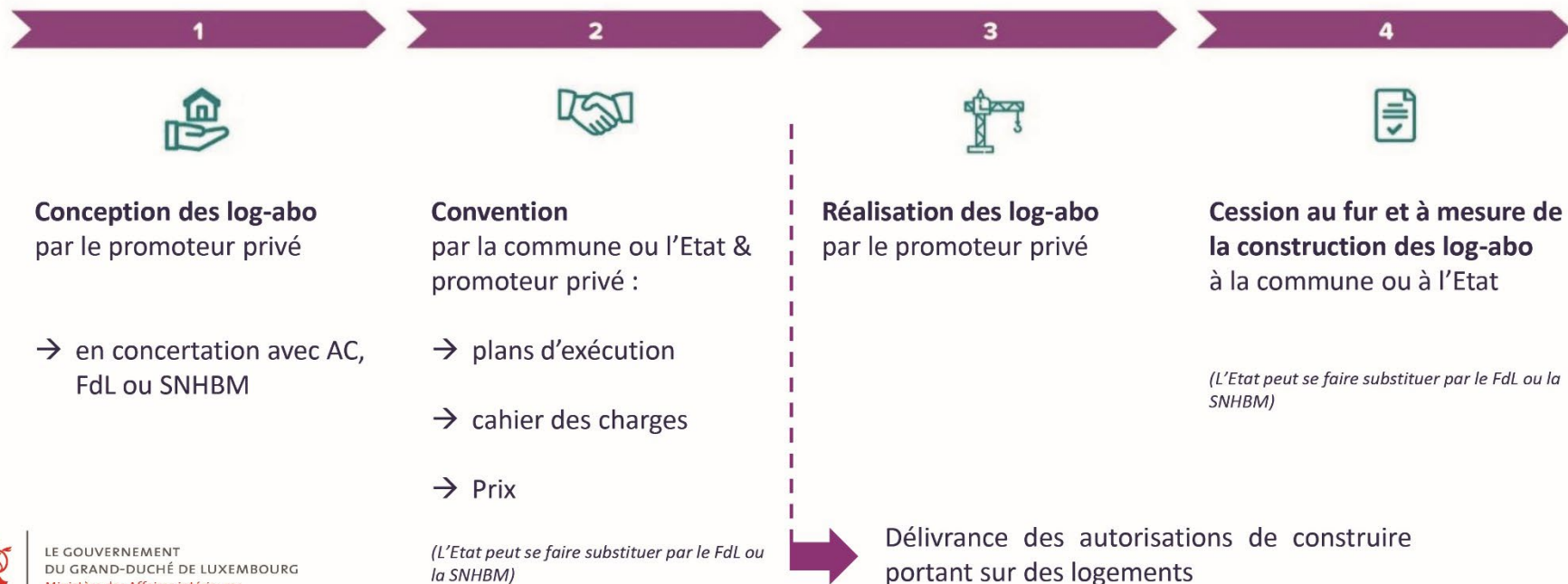
- En cas d'acceptation de la cession par la commune :
 - cession des fonds réservés aux logements abordables et réalisation des logements abordables à la commune ou
 - cession des logements abordables avec leur fonds à la commune.
- En cas de renonciation à la cession par la commune :
 - cession des fonds réservés aux logements abordables à l'Etat et réalisation des logements abordables par FdL / SNHBM ou
 - cession des logements abordables avec leurs fonds à l'Etat.



DÉMARCHE EN CAS DE CESSION DES TERRAINS POUR LE LOG_ABO



DÉMARCHE EN CAS DE CESSION DES LOG_ABO



[illegible]

- 15



**MERCI
POUR VOTRE
ATTENTION**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Affaires Intérieures