



Fonds spécial de soutien au développement du logement

Rapport annuel 2022



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Table des matières

Préface : Henri Kox, ministre du Logement	3	8. Focus sur les projets de grande envergure	32
1. Florian Hertweck „Zur Wohnungsfrage“	6	9. Le financement du Pacte Logement via le Fonds spécial	43
2. Les chiffres-clés	11	9.1. Fonctionnement du Pacte Logement 2.0	43
2.1 Les Aides à la pierre	11	9.2. Conventions initiales et conventions de mise en œuvre	44
2.2 Le Pacte Logement 2.0	13	9.3. Le Conseiller logement	45
3. Le Fonds spécial de soutien au développement du logement	14	9.4. Le Programme d'action local logement (« PAL »)	46
3.1 Les missions du Fonds spécial	15	9.5. Participation financière du Pacte Logement 2.0	46
4. Dépenses réalisées et prévisionnelles 2023-25 du Fonds spécial	17	10. Annexes au rapport du Fonds spécial	54
5. L'inventaire du Fonds spécial	20	10.1.A Liste des projets de l'inventaire du Fonds spécial	54
5.1. Inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2022	20	10.1.B Liste des promoteurs	66
5.2. Les projets selon leur nature et l'état d'avancement	21	10.2. Liste des projets conventionnés en 2022	68
5.3. Répartition géographique des projets	21	10.3. Répartition géographique des projets de l'inventaire du Fonds spécial par type de promoteur	69
5.4. Les projets par catégorie de promoteurs sociaux	23	10.4. Logements abordables locatifs publics	73
5.5. Analyse des projets pour chambres d'étudiants	24	10.5. Dotations du Pacte Logement 2.0	76
5.6. Acquisition de terrains par l'Etat	25	11. Annexes explicatives des Aides à la pierre	77
5.7. Rapport financier du Fonds spécial	26	11.1. Fonctionnement des Aides à la pierre	77
6. Acquisition par l'Etat de logements en vente en état futur d'achèvement	28	11.2. Les taux de participation des Aides à la pierre	77
6.1. Acquisition de logements « article 29 » et 29bis	28	11.3. Cahier des charges et commission d'accompagnement	78
6.2. Acquisition de logements en VEFA	29	11.4. Le cheminement d'un projet de logements	78
7. Les perspectives du Fonds spécial	30	11.5. Projets de l'inventaire et projets en perspective	80
7.1. Les projets de logements abordables en perspective	30	11.6. Affectation des logements abordables	81
7.2. Perspectives d'achèvement de logements sur la période 2023-2027	30		
7.3. Perspectives de planification sur la période 2023-2027	31		

Préface

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

Politique de logement signifie politique sociale. Dans une société où les écarts se creusent, elle garantit cohésion et justice sociale. Voilà pourquoi, tous mes efforts au courant des dernières années ont été dédiés à l'accès au logement abordable.

Un stock d'au moins **20% de logements abordables, publics et durables** – voilà, à terme, **l'objectif** posé. Le retard à rattraper est énorme. Et on s'y est lancé ! La politique volontariste vers l'accès au logement abordable, déployée à travers la Stratégie nationale du Logement abordable, a des résultats concrets et manifestes qui sont documentés par le présent rapport.

Le Fonds spécial de soutien au développement du logement, créé en 2020, regroupe tous les projets de logements en cours de réalisation bénéficiant d'une participation financière du ministère du Logement. Pour l'année 2022, ces Aides à la pierre déboursées se sont élevées à **173,6 millions d'euros**.

Au 31 décembre 2022, le Fonds spécial comprend 261 projets représentant 3.306 logements réalisés dans 72 communes. D'ici 2027 les promoteurs sociaux ont annoncé la livraison d'environ 3.900 logements. S'y ajoute, plus de 1.100 ares de terrain acquis par le ministère du logement depuis 2019, avec un potentiel de 450 logements supplémentaires.



Un stock de logements abordables croissant

Le renversement de tendance se montre désormais concrètement sur le terrain. Pour le grand projet d'envergure d'Elmen réalisé dans la commune de Kehlen, les 100 premiers habitants ont emménagé dans leur nouveau logement. Pour le projet Réimerwee au Kirchberg, jusqu'en 2022, presque 300 logements ont été achevés. En un an, le **stock de logements locatifs** des promoteurs publics confondus est passé de 3.873 à **4.117 logements**. Ce qui correspond à une **progression de 6,3%** de logements abordables publics - sans compter le nombre de logements abordables, cofinancés par le ministère, réalisés par les promoteurs privés à vocation sociale. Leurs projets représentent 12% des logements cofinancés à travers le programme des Aides à la pierre.

Notons que, presque 950 logements de l'inventaire du Fonds spécial sont sur le point d'être achevés et en voie de clôture, le ministère du Logement attendant le décompte financier final de la part du promoteur social.

Lors de cette législature, les lois de financement de 10 nouveaux projets de logements abordables de grande envergure ont soit été votées ou sont en cours. Ils représentent en tout presque 3.300 logements et une participation étatique de plus de 1,5 milliards d'euros.

Les alliés du logement abordable

Les années à venir, cette lancée productive pour la création d'un stock conséquent de logements abordables sera soutenue par la dynamique générée par le **Pacte Logement 2.0**. Contrairement à son prédécesseur, la nouvelle alliance pour le logement de l'Etat avec les communes conditionne l'aide financière à une obligation de résultat. Entretemps, 99 communes ont signé une Convention initiale avec le ministère du Logement et s'engagent, par la même, à un «Programme d'action local pour le logement». Par ailleurs, le Pacte Logement introduit aussi un nouveau mécanisme automatique pour les projets de logements privés, permettant une augmentation de densité de 10% contre 10 à 20% de logements cédés à la main publique.

Tous les projets de logements cofinancés par le ministère du Logement sont effectués par les **entreprises de construction et d'artisanat**. Face aux difficultés que connaît actuellement ce secteur, en phase avec la politique anticyclique du gouvernement, le ministère du Logement développe ses investissements. Les participations financières allouées aux promoteurs sociaux, permettent une prévisibilité pour les entreprises et du travail garanti aux salariés du secteur. Selon les prévisions, **à partir de 2024, les investissements annuels du Fonds spécial vont dépasser les 230 millions**.

Par ailleurs, je salue l'échange régulier et fructueux avec tous les acteurs du logement abordable qui ont nourri et fait avancer, dans l'intérêt général, les grands projets de réforme. Dans l'espace d'un an, le ministère du Logement a organisé, parmi d'autres échanges, **3 Assises nationales du Logement** réunissant les organisations et associations du logement abordable, les promoteurs publics et les conseillers logement des communes, ainsi que le secteur privé.

La Stratégie nationale du logement abordable - un bilan solide

Les investissements publics massifs pour le logement abordable, s'accompagnent d'un profond processus de réforme, nécessaire après des décennies d'immobilisme. Avec «**la réforme du logement abordable**», le financement, la gestion et l'attribution des logements publics deviendra plus transparente, plus juste et plus efficace. Y sont définis de nouveaux concepts et outils importants : l'abordabilité, le calcul du loyer abordable, le bailleur social, le registre national des logements abordables. «**La réforme des Aides individuelles**» prévoit un élargissement et des hausses substantielles pour les aides financières aux ménages locataires et propriétaires du marché privé. «**La réforme du bail à loyer**» vise à mieux encadrer le marché privé et lutter contre les loyers excessifs. La colocation sera mieux réglementée et les frais d'agence seront désormais partagés entre propriétaire et locataire, et la garantie locative est réduite de 3 à 2 mois, ce qui apportera un allègement considérable pour les locataires.

A cette importante modernisation de la législation, s'ajoute un **paquet de mesures fiscales** adoptées par le Conseil de gouvernement en octobre 2022 : la réforme de l'impôt foncier, l'introduction d'un impôt national à la mobilisation de terrains et l'introduction d'un impôt national sur la non-occupation de logements.

Ensemble toutes ces réformes et investissements sont consolidés dans la Stratégie nationale du Logement abordable, dont l'objectif final est la réalisation du **droit au logement**.

Un toit au-dessus de la tête assure stabilité, sécurité et dignité. C'est un droit pour tout un chacun et pour lequel tous les acteurs du logement abordable œuvrent au quotidien. Je les remercie tous, et particulièrement l'équipe du ministère du Logement qui, ces dernières années, a réalisé un travail colossal dans l'intérêt de toute la société luxembourgeoise !

Henri Kox

Ministre du Logement

1. Zur Wohnungsfrage, Florian Hertweck

„Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage schlechthin. Und sie ist eine ökologische Frage.“

Vortrag gehalten von Florian Hertweck¹ am 11 Mai 2023 zur dritten, von Wohnungsbauminister Henri Kox organisierten Assises du Logement.

Während der Vorbereitung dieser Veranstaltung wurde ich gefragt, ob ich einen Beamer benötige. Architekten haben ja die Angewohnheit, ganz viele hübsche Bilder zu zeigen – eine Angewohnheit, der ich heute widerstehen möchte, auch weil das Thema leider etwas deprimierend ist. Ich würde sagen deprimierend, aber nicht hoffnungslos.

Wenn ich ein Bild gezeigt hätte, dann das von einer Anzeige, die ich kürzlich in der Zeitschrift Wunnen sah. Hier werden von einem Entwickler zwei Doppelhaushälften angeboten, beide um die 250 Quadratmeter, weiß verputzt, mit uninspiriert eingezeichneten Fenstern, das Flachdach grau, ebenso wie der Vorgarten. Holzläden bei den Fenstern springen einem als vermeintlich ästhetisches Highlight angesichts der allgemeinen Tristesse entgegen und sollen die Nachhaltigkeit des Projekts bezeugen. Tatsächlich hat das Haus eine deprimierende Anmutung, aber vor allem ist es viel zu groß, ohne jegliche städtebauliche Qualität, ohne jeglichen ökologischen Anspruch, und

unfassbar teuer. So fragt der Entwickler sage und schreibe 2,4 Millionen Euro für die eine Doppelhaushälfte und knapp 2,7 Millionen für die andere ab.

Dieses Bild ist symptomatisch dafür, was der freie Markt in Luxemburg die letzten Jahre mit wenigen Ausnahmen baut. Davon könnte ich hunderte Fotos zeigen, die ich während meiner Fahrradtouren durchs Land mache: zu groß, zu viel Grund und Boden in Anspruch nehmend, viel zu teuer, und durchgängig Sondermüll, mit dem sich spätere Generationen rumschlagen müssen. Sie kennen diese Projekte zu Haufe, sicherlich auch in ihrer eigenen Gemeinde. Sie machen – manchmal in etwas kompakterer Form – zusammen mit den Häusern, die Privatleute für sich bauen, das absolute Gros des hiesigen Wohnungsbaus aus, wo die öffentliche Hand insgesamt – also Gemeinden und staatliche Fonds zusammen weniger als zwei Prozent aller Wohnungen besitzen.

¹ Florian Hertweck ist Architekt und Professor an der Universität Luxemburg, wo er den Masterstudiengang in Architektur leitet

Erlauben Sie mir, kurz darauf einzugehen, wie es so weit kommen konnte. Wir sind tatsächlich sehenden Auges in diese Situation reingeschliddert. Bereits in den 1990er Jahren war klar, dass Luxemburg, um das Sozialsystem und um vor allem das extrem komfortable Rentensystem zu finanzieren, kontinuierlich auf Wachstum setzen muss. In einem Bericht für die Regierung von 1996 heißt es grosso modo, dass Luxemburg ein ökonomisches Wachstum von 4 Prozent generieren müsse, um das Rentensystem langfristig zu finanzieren. Seitdem sind wir zum Wachstum verdammt.

Nun wurde alles dafür getan, um dieses Wachstum zu schaffen, aber die sozialen und ökologischen Auswirkungen dieses Wachstums – insbesondere die Wohnungsfrage – wurden jahrelang vernachlässigt, obwohl es in dem gleichen Bericht hieß: „il est implicitement supposé que le Luxembourg générerait sans-à-coup et avec souplesse tout phénomène de congestion dû à l'infrastructure

qui accompagnerait en réalité une telle évolution de la population“.

Trotzdem wurde der Wohnungsbau, den ich unter den Sammelbegriff der Infrastrukturen fassen würde, den privaten Akteuren überlassen, die die eben beschriebenen Zuckerwürfel billig, aber mit enormen Profiten, gebaut und für horrenden Preise verkauft und seltener vermietet haben. Dabei hat der große Lucius Burkhardt schon 1980 zutreffend gesagt, dass der freie Markt seit jeher den Beweis schuldig sei, dass die Nachfrage nach Wohnungen auch ein entsprechendes Angebot schaffe. Pustekuchen! Der freie Markt hat in Luxemburg mitnichten die Wohnungen gebaut – weder quantitativ noch qualitativ – die es braucht, und das sind nicht die viel zu lange Prozeduren schuld.

Wohnungsbau ist wie der Bau von Infrastrukturen eine Aufgabe von höchster gesellschaftlicher Bedeutung, vor allem in einem Land, das zum



© La Borda in Barcelona

Wachstum verdammt ist. Die Wohnungsfrage ist die soziale Frage schlechthin.

Natürlich gibt es Wohnungskrisen in vielen anderen Schwarmstädten, die in den letzten Jahrzehnten Wachstum verzeichnet haben, aber in keinem anderen Ort Europas ist ein so großes ökonomisches und demografisches Wachstum auf eine so große Wohnungsknappheit gestoßen wie in Luxemburg. So hat die Region 1990 nur etwa 30.000 Grenzgänger verzeichnet, heute zählen wir über 220.000 Menschen, die aus grenznahen Regionen nach Luxemburg tagtäglich einpendeln. Damit verzeichnet der funktionale Raum von Luxemburg mit dem höchsten ökologischen Fußabdruck Europas und dem zweithöchsten der Welt den höchsten Anteil der Mobilität an genau diesem ökologischen Fußabdruck, nämlich in etwa die Hälfte. Und die Menschen – mittlerweile auch viele Luxemburger – ziehen nicht nach Tiercelet, Perl oder Aubange, weil sie lieber im Grünen leben und dafür im Schnitt zwei Stunden pro Tag Autoverkehr in Kauf nehmen, sondern vor allem weil wir es hier nicht geschafft haben, genügend bezahlbaren Wohnraum in der Nähe der Arbeitsstätten, also in Luxemburg-Stadt herzustellen, wo im Gegenteil viel zu viel Büroflächen gebaut worden sind. Somit ist die Wohnungsfrage auch eine ökologische Frage.

Dass die öffentliche Hand, also der Staat und die Kommunen hier viel zu wenig in 30 Jahren getan haben, ist klar und dass die Anstrengungen, die die letzten Jahre unternommen wurden, diesen Rückstand nicht aufholen können, ist ebenso klar. Denn wir haben es mit einem extrem langsamen Sektor zu tun.

Tatsächlich gehen einige Maßnahmen in die richtige Richtung, zu nennen sind hier der Einsatz des Erbbaurechts im Rahmen der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die finanzielle Unterstützung der Gemeinden bei der Stadtreparatur, die Einrichtung eines speziellen Fonds, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sowie Berater für Mieter und Gemeinden anzubieten.

Auch positiv zu erwähnen sind die Anstrengungen der beiden öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die viele Projekte in der Pipeline haben, die in den nächsten Jahren in der schleppenden Woh-

nungsfrage ihre Früchte tragen werden. Aber selbst wenn in den nächsten fünf Jahren private und öffentliche Entwickler ihre Möglichkeiten ausreizen, was der Liser mit der Realisierung von 38.000 Wohnungseinheiten beziffert – und was angesichts der derzeitigen Zinssituation zu bezweifeln ist – dann würde das den kommenden Wohnungsbedarf laut Statec gerade so abdecken, aber nicht den Rückstand aufholen. Mit anderen Worten: Selbst, wenn wir uns sehr anstrengen – und „sehr“ heißt hier, dass die beiden öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften (mit dem Fonds Kirchberg, AGORA und dem Fonds de compensation commun au régime général de pension) in den nächsten fünf Jahren über 3.300 Wohnungen bauen, wird die Wohnungsfrage virulent bleiben.

Wir müssen daher in der Wohnungsbaupolitik einen Schritt weiter gehen, und ich möchte hier auf einige Maßnahmen eingehen, die bislang unzulänglich behandelt wurden und meiner Ansicht nach in den nächsten Jahren, also von der nächsten Regierung und den nächsten Gemeinderäten unbedingt angegangen werden sollten.

Erstens: eine sozial-ökologische Grundsteuer. Die Bodenfrage ist schon immer entscheidend für die Wohnungsfrage gewesen. Vor allem in einem kleinen Land wie Luxemburg, wo die Unvermehrbarkeit von Grund und Boden besonders augenscheinlich ist. Warum schafft es die Politik nicht, eine wesentliche Grundsteuer einzuführen, die größere Liegenschaften, ich sage explizit größere Liegenschaften und nicht den Einfamilienhausbesitzer maßgeblich besteuert, um die großen Anstrengungen im Wohnungsbau zu refinanzieren? Die vielleicht noch dazu das Augenmerk nicht nur auf unbebaute, sondern vor allem auf versiegelte Flächen richtet? Hier wird Liberalismus falsch interpretiert, denn Liberalismus war immer schon gegen die Entfaltung von Monopolen, und in der Bodenfrage haben wir es mit Großgrundbesitzen zu tun, während der Schutz des kleingestreuten Eigentums unangetastet bleiben muss.

Zweitens: eine stärkere Inpflichtnahme von Bauträgern. Der Pacte Logement 2.0 sieht vor, dass Entwickler bis zwanzig Prozent des Grundstücks oder der Wohnungen für bezahlbaren Wohnungsbau abtreten, im Gegenzug jedoch zehn Prozent

mehr Baurechte erhalten. Das geht zwar in die richtige Richtung, aber warum schaffen wir es nicht, Bebauungspläne wie andere Gemeinden in Europa so anzulegen, dass von Bauträgern in ihren Projekten mindestens dreißig oder vierzig Prozent geförderter Wohnungsbau hergestellt wird? Ich mag Sie daran erinnern, dass der Stadtrat von München im Rahmen der SoBoN (Sozialgerechten Bodennutzung) diesen Anteil gerade von vierzig auf sechzig Prozent erhöht hat. Und München ist nicht bekannt als Hort kommunistischer Spinnereien. Es kann nicht sein, dass Gewinne im Wohnungsbau privatisiert und die Kosten der Infrastrukturen gemeinschaftlich getragen werden.

Drittens: das Fruchtbarmachen von Genossenschaften. Ich rede mir seit Jahren den Mund fusselig, dass Genossenschaften in vielen Städten Europas einen beträchtlichen Beitrag zum bezahlbaren Wohnungsbau leisten, dass ihre Projekte architektonisch meist anspruchsvoll sind und ökologisch, weil sparsam mit Boden und Raum, und noch viel mehr als Baugruppen sozial durchmischt sind. Hier liegt eine große Chance für Luxemburg. Die Argumente, dass Luxemburger exklusiv auf Eigentum stehen, und dass es sich bei Genossenschaften um Nischenprodukte handelt, sind Scheinargumente. Zum einen wandelt sich die Gesellschaft, es gibt nicht mehr nur die eine Gesellschaft. Zum anderen sind Genossenschaften wie Schneeballsysteme: Da sie gemeinnützig sind, vermehren sie sich mit der Zeit.

Vielleicht denken viele bei Genossenschaften an „Genosse“, an Sozialismus, dabei handelt es sich um ein Selbsthilfeprojekt der Mittelschicht. Genossenschaften organisieren sich selbst, planen selbst und deren Mitglieder ziehen dann selbst ein. Daher die hohe Qualität der Projekte. Das Einzige, das sie von der öffentlichen Hand benötigen, sind Grundstücke in Erbbaurecht zu günstigen Konditionen, nicht so wie es der Fond Kirchberg mit Ad Hoc gemacht hat und zwar den Erbbauzins am Anfang einkassieren zu wollen, was eine vollkommen falsche Anwendung des Erbbaurechts ist, der ja den Effekt haben soll, zu Beginn eines sozialen Projekts niedrige Investitionen zu ermöglichen. Eine nächste Regierung sollte sich intensiv darum bemühen, Genossenschaften zum Florieren zu bringen und mit relativ geringem Einsatz einen

nachhaltig hohen Effekt in der Wohnungsfrage zu erzielen.

Viertens: die intensive und kreative Transformation fossiler Hinterlassenschaften. Es geht bei der Wohnungsfrage nicht nur darum, wer für wen baut, sondern auch, wo gebaut wird. Und das wird im Zeitalter des Klimawandels und Ressourcenschwunds immer wichtiger. Nichts wäre verlockender, als die Bauperimeter zu vergrößern und fleißig auf der grünen Wiese zu bauen. Aber das wird nicht mehr gehen. Luxemburg ist bereits das fragmentierteste Land in Europa. Zwölf Prozent seiner Fläche sind bereits heute Siedlungs- und Verkehrsfläche, jeden Tag wird ein halber Hektar urbanisiert und davon werden etwa die Hälfte – also circa 2500 m² – versiegelt. Das sind im Jahr in etwa ein Quadratkilometer. Wir haben aber insgesamt nur 2586 km² zur Verfügung. Hier läuft die Sanduhr langsam aber sicher ab, wenn wir nicht gegensteuern. Meine These ist hier das Bonmot aus Giuseppe Tomasi di Lampedusas Roman *Il Gattopardo*: „Wenn wir wollen, dass alles bleibt, wie es ist, muss sich alles verändern.“ Wenn wir wollen, dass angesichts des Wachstums dieses Land so bleibt wie es ist, müssen Wohnungsbau und Landesplanung zusammengedacht werden, müssen wir vollkommen neue Wege der Bebauung konzipieren und implementieren: Dazu haben wir und andere Teams im Rahmen von Luxembourg in Transition Vorschläge gemacht: Überbauung von Bestandsgebäuden, Transformation von Gewerbegebieten in durchmischte Quartiere und von Einfallstraßen in Avenuen mit verdichtetem Wohnungsbau, Bebauung von Parkplätzen, usw. Wir müssen den Bestand behutsam transformieren und ihn nicht abreißen, um die Grundstücke mit wärmedämmenden Kisten zu verdichten. Das ist ökologische Scheinheiligkeit! Der Wohnungsneubau eines Jahres verursacht in Luxemburg etwa die Hälfte der Treibhausgase wie die Nutzung sämtlicher Bestandswohnungen. Der Bestand ist das Gold der Stadt.

Fünftens, und mit dieser Forderung mache ich mich hier womöglich nicht beliebt, müssen wir eine andere Formel finden, um die Gemeinden zu finanzieren, als das Budget an ihr Wachstum zu koppeln. Stellen Sie sich bitte die Frage, was passiert, wenn Sie die in Ihren Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen entwickelt haben, was

irgendwann – wahrscheinlich nach Ihrem Mandat aber trotzdem irgendwann – passieren wird? Hört dann Ihr Wachstum auf oder erweitern Sie ihre Bauperimeter? Noch einmal: Wenn vor allem rurale Gemeinden so bleiben wollen, wie sie sind, dann muss das Wachstum dort kanalisiert werden, wo bereits versiegelte Flächen bestehen, wo öffentliche Verkehrsknotenpunkte bestehen, wo Urbanität oder zumindest das Potential von Urbanität besteht. Die derzeitige Aufteilung in hundert autonome Gemeinden ist historisch begründet, wird aber der Aufgabe, vor der wir stehen, nicht mehr gerecht. Wir brauchen effiziente Zusammenschlüsse auf der einen Seite und transnationale Projektgebiete, so genannte territoires de projets, auf der anderen Seite.

Sechster und letzter Punkt: Wir müssen noch mehr im Wohnungsbau experimentieren, denn bei der Wohnungsfrage geht es schließlich auch darum, was gebaut wird. Und das setzt voraus, dass die Wohnung nicht als reine Ware angesehen wird und allein den Gesetzen der Ökonomie unterliegt. Lassen Sie mich diesbezüglich aus Ernst Hübelis Buch *Die Krise der Städte*. Zur Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert zitieren: „Die demografischen Umwälzungen der letzten fünfzig Jahre sind Ausdruck einer stillen Revolution im Alltagsleben. In den Städten sind die klassischen Kleinfamilienhaushalte auf fünfzehn und weniger Prozent geschrumpft – zugunsten von Singles, Paaren, Alleinerziehenden, Wohngemeinschaften und vielem mehr [in Luxemburg kommt noch die hohe Fluktuation der Bevölkerung hinzu, wo hinzuziehende Menschen im Schnitt nur fünf Jahre im Land bleiben]. Fast alles hat sich verändert, nur die ‚moderne Wohnung‘ nicht. Sie orientiert sich bis heute am fordistischen Modell der 1950er-Jahre, als die serielle Massenproduktion für den kleinfamilären Massenkonsum angekurbelt wurde, der

wirtschaftliches Wachstum und Wohlstand für alle versprach: ein Kühlschrank, ein Fernseher, ein Volkswagen, zwei Kinder und ein Blick ins Grüne. Dazu passt das Schema Wohn-/Ess-/Schlaf-/Kinderzimmer/Küche/Bad. Ob klein oder großflächig [wie in dem Haus, das ich eingangs beschrieben habe], das Schema gilt auch heute als vermeintlich bewährtes Modell und wird en masse produziert, obwohl es ein Minderheitsprogramm und selbst für Kleinfamilien museal geworden ist. Wie ist es möglich, am realen Bedarf und an den Bedürfnissen vorbeizuproduzieren? Eine solche Ignoranz wäre in anderen Branchen ruinös – wieso nicht in der Wohnbauindustrie? Die Frage ist so alt wie die Ursache des Problems: Das chronische Unterangebot befreit den freien Wohnungsmarkt von der Notwendigkeit, sein Angebot der Nachfrage anzupassen. Eigentlich ist es egal, was auf dem Markt geworfen wird. Wo Knappheit herrscht, ist alles begehrt.“

Wenn also der freie Markt nicht experimentiert, dann muss es die öffentliche Hand tun. Dazu gehört auch, Wohnungsbau als reine Typologie zu beenden und komplementäre Nutzungen, insbesondere Arbeiten, zu ermöglichen. Eine der größten Herausforderungen der luxemburgischen Raumproduktion besteht darin, Wohnen und Arbeiten zusammenzuführen. Aber auch die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften müssen so hart kalkulieren wie die privaten Entwickler und stehen durch die Zinserhöhung und Kostenexplosion im Bau unter Druck. Daher mein vielleicht utopischer Wunsch: Wir müssen neue Wohnformen experimentieren, die der gesellschaftlichen Nachfrage nachkommen, aber das geht womöglich nur, wenn Wohnen wie im Roten Wien ein Stück weit als Investition à fond perdu angesehen wird – in eine lebenswerte Gesellschaft.

2. Les Chiffres-clés

2.1. LES AIDES À LA PIERRE

Projets et Logements

L'inventaire du Fonds spécial de soutien au développement du logement comprend au 31 décembre 2022 un total de 261 projets représentant 3.306 nouveaux logements ou logements en rénovation. Ainsi, au courant de la seule année 2022, le Ministère a accordé son appui pour 464 logements supplémentaires.

De ces 3.306 logements, 95% représentent de nouvelles constructions et 5% des rénovations de logements existants. 41 % des logements sont destinés à la vente emphytéotique et 59 % à la location abordable.

Les projets de logements abordables répertoriés au 31 décembre 2022 se répartissent sur 72 communes au total.

Volumes financiers

Le volume financier des participations financières qui restent à verser pour ces 261 projets représente plus de 309 millions d'euros au 31 décembre 2022. Au courant de l'année 2022, le Ministère a signé des conventions supplémentaires accordant des participations étatiques pour 187,8 millions d'euros.

En même temps 37 projets ont été supprimés du Fonds spécial pour avoir été clôturés sur base d'un décompte financier final. Ces conventions portaient sur une participation étatique totale de 48 millions d'euros et contribuaient à la réalisation de 387 logements.

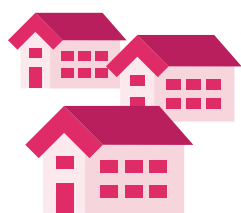
Au courant de l'année 2022, le Ministère a déboursé 173,6 millions d'euros par l'intermédiaire du fonds, dont 172 millions d'euros d'Aides à la pierre et 1,6 millions d'euros en lien avec le Pacte Logement 2.0.

Perspectives

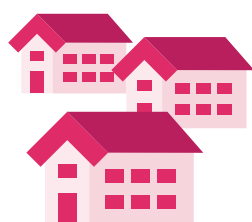
Afin de favoriser le développement de logements abordables, l'Etat luxembourgeois a acquis depuis 2019 des terrains totalisant plus de 1.100 ares pour un potentiel estimé à plus de 450 logements.

Il est estimé que les promoteurs sociaux livreront quelques 3.900 logements d'ici 2027, soit une moyenne annuelle de 780 logements. Ces projets seront en partie conventionnés au cours des mois à venir et intégrés à ce moment dans l'inventaire du Fonds spécial.

Au-delà de cette perspective, les promoteurs sociaux ont déjà annoncé vouloir signer sur la période entre 2023 et 2027, de nouvelles conventions pour un total de 8.500 logements et dont la livraison est prévue au-delà de 2027.

**3.306**

logements
conventionnés
au 31.12.22

**464**

logements
supplémentaires
conventionnés
en 2022

**309
Mio
d'€**

Participations
financières à verser
au 31/12/2022

**188
Mio
d'€**

d'Aides à la pierre
accordées en 2022

**174
Mio
d'€**

de participations
financières versées
en 2022

**41 %**

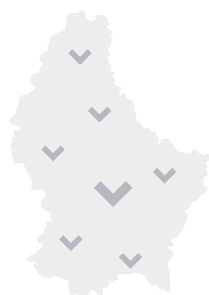
de logements
destinés
à la vente
emphytéotique

+**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

2.2. LE PACTE LOGEMENT 2.0

99

Communes ont signé
une convention initiale
au 31/12/2022



43

Communes qui ont signé
une CMO au 31/12/2022

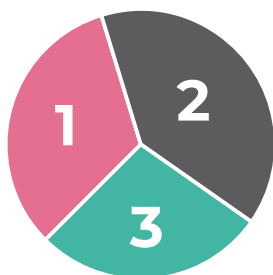
45

Communes qui ont signé
un PAL au 31/12/2022

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. 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



1.553.949 €

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

3.

Le Fonds spécial de soutien au développement du logement

Le Fonds spécial de soutien au développement du logement est un outil de gestion budgétaire et comptable pluriannuelle à travers lequel le ministère du Logement gère les Aides à la pierre pour la réalisation de logements abordables et les contributions financières aux communes dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Jusqu'en 2019, le ministère du Logement disposait à cet effet d'une vingtaine d'articles budgétaires pour honorer ses engagements dans le domaine des Aides à la pierre.

Or, une partie des crédits mis à disposition tombait régulièrement en économie. A titre d'illustration, le budget total destiné aux Aides à la pierre (jadis appelées Aides à la construction d'ensembles) s'élevait à un peu plus de 471 millions d'euros entre 2010 et 2018, alors que les dépenses sur ce même laps de temps atteignaient environ 316 millions d'euros. Seul 67 % des crédits ont donc pu être consommés.

Cet important décalage entre le budget voté et les dépenses effectives s'expliquait par le fait que l'annualité de la loi budgétaire n'est guère compatible avec la construction de logements qui s'étale sur plusieurs exercices budgétaires. En effet, le sec-

teur de la construction est tributaire de nombreux aléas pouvant retarder la planification, la mise en chantier et la réalisation des projets de logements (durée des procédures d'autorisation, intempéries, faillites ou autres imprévus).

Pour pallier cet inconvénient de la gestion annuelle des crédits budgétaires destinés aux Aides à la pierre, il a été décidé de créer un Fonds spécial de financement dédié à la création de logements abordables à travers les Aides à la pierre prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'Aide au logement.

Ainsi, le Fonds spécial de soutien au développement du logement a été instauré par la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (ci-après « le Fonds spécial »).

A travers ce rapport annuel, le Fonds spécial apporte également une plus grande transparence pour ce qui est des investissements publics dans le développement du logement abordable au Luxembourg.

3.1 LES MISSIONS DU FONDS SPÉCIAL

Le Fonds spécial de soutien au développement du logement a été instauré par la loi du 25 mars 2020 (ci-après « le Fonds spécial ») et est entré en vigueur le 1er avril 2020.

Le Fonds spécial a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière à :

- ♦ la réalisation d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- ♦ la constitution par l'Etat d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- ♦ la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- ♦ l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- ♦ les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Le Fonds spécial peut intervenir dans le financement :

- ♦ de l'acquisition de terrains ;
- ♦ de l'étude de programmes de construction sous leurs aspects urbanistique, architectural et technique ;
- ♦ de l'aménagement de terrains à bâtir, y compris la démolition éventuelle de bâtisses existantes, l'assainissement et la stabilisation de terrains dans le sens horizontal et vertical afin de pouvoir y effectuer des travaux de fondation ;
- ♦ de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;

- ♦ de toutes autres infrastructures techniques nécessaires à l'aménagement de logements et tous les frais liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposés pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des projets de construction d'ensembles ;
- ♦ des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- ♦ de la construction de logements locatifs ;
- ♦ de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- ♦ de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- ♦ de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- ♦ de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- ♦ de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- ♦ des frais exceptionnels relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de nouveaux quartiers d'habitation ayant été déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Le Fonds spécial répertorie dans son inventaire les projets relatifs à la création et la rénovation de logements subventionnés pour lesquels une convention entre l'Etat et le promoteur public ou privé a été signée et qui sont en phase de planification ou de réalisation. En outre, l'inventaire du Fonds spécial comprend des terrains acquis par l'Etat dans l'objectif d'y inscrire un projet de création de logements subventionnés à réaliser par un promoteur public. Les logements achevés, occupés ou non, pour lesquels le décompte final reste encore à établir sont également compris dans l'inventaire du Fonds spécial.

Le Fonds spécial n'inclut pas les projets de logement subventionnés clôturés, pour lesquels le décompte final a été établi et pour lesquels l'Etat a liquidé sa participation financière. A terme, ces logements seront repris dans le Registre national des logements abordables qui fera l'objet d'un projet de loi dans le contexte de la réforme de la loi du 25 février 1979.

Le Fonds spécial ne comprend pas non plus les projets en perspective, c'est-à-dire les projets en cours de planification, à une phase plus ou moins avancée, pour lesquels aucune convention n'aurait encore été établie. Ces projets en perspective sont détaillés au chapitre 5.

L'article 5 de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement prévoit qu'un rapport sur le fonctionnement du Fonds spécial soit présenté annuellement par le ministre ayant le Logement dans ses attributions à la Chambre des Députés.



© SNHBM, Elmen

4. Dépenses réalisées et prévisionnelles 2023-26 du Fonds spécial

Le Fonds spécial permet la gestion budgétaire et comptable pluriannuelle de deux volets, celui des Aides à la pierre y compris les acquisitions de terrains et de logements par l'Etat d'une part et celui du Pacte Logement 2.0 de l'autre.

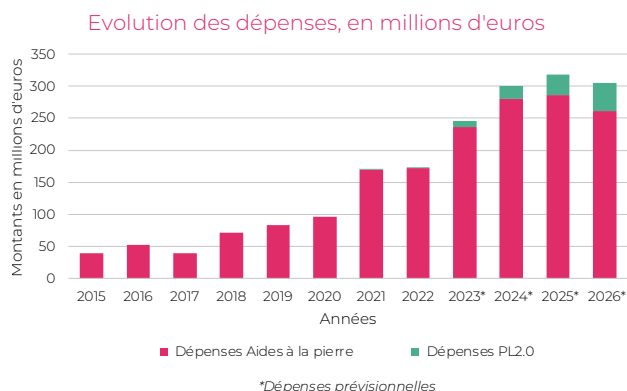
Concernant les Aides à la pierre, les dépenses annuelles du Fonds spécial en faveur des projets actuellement dans l'inventaire du Fonds et de projets en perspective dépasseront les 300 millions d'euros d'ici 2025 suite à la multiplication des projets, notamment des projets de grande envergure sur des anciennes friches industrielles.

S'y ajoutent les dépenses liées au Pacte Logement 2.0 qui sont estimées atteindre 20 millions d'euros d'ici 2024. Les dépenses liées au Pacte Logement 2.0 se divisent en deux catégories. D'une part, le ministère du Logement accorde des participations financières pour mettre à disposition des communes un Conseiller logement dans le but de les soutenir dans la mise en place d'actions et de projets favorisant le logement. La participation financière du ministère du Logement à ces projets constitue le second volet des participations au Pacte Logement 2.0 et est estimée augmenter graduellement de 1,6 millions d'euros en 2022 à 44 millions d'euros en 2026.

Dépenses, en millions d'euros	Dépenses réalisées					Dépenses prévisionnelles			
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A) Participation aux projets des établissements publics placés sous la surveillance de l'État	12	19	16	41	43	113	133	139	125
B) Participation aux projets de la SNHBM	17	18	31	28	27	63	88	89	89
C) Participation aux projets des communes	31	25	17	33	36	61	71	78	62
D) Participation aux projets des asbl, fondations et du Kierchefong	9	15	23	49	36	47	48	45	41
E) Participation aux projets de sociétés de droit privé	2	1	2	2	2	2	2	2	2
F) Acquisition par l'État d'immeubles destinés à l'habitat	0	6	9	18	28	21	25	25	25
Total Aides à la pierre	71	84	96	171	172	307	367	378	344
Moins-values pour aléas de chantier¹	-	-	-	-	-	-71	-87	-92	-83
A) Conseiller logement	-	-	-	-	2	4	4	4	4
B) Participations financières pour projets Pacte Logement 2.0	-	-	-	-	-	6	16	32	40
Total Pacte Logement 2.0	-	-	-	-	2	10	20	32	44
Total Fonds spécial	71	84	96	171	174	246	300	318	305

Note : Différences dues aux arrondis

Le graphique ci-dessous illustre l'augmentation des participations financières qui seront liquidées aux promoteurs dans les années à venir.



Ce tableau représente le budget des dépenses passées et futures sur base des conventions déjà signées pour des logements à construire, voire sur base d'acquisitions par l'Etat de terrains. La baisse affichée à partir des années 2025/2026 sera largement compensée par des conventions supplémentaires à venir.

¹ Les moins-values pour aléas de chantier constituent une estimation réalisée par les services du ministère sur les perspectives avancées par les différents promoteurs sociaux. Les "moins-values" représentent dès lors une estimation budgétaire des retards de chantier que les différents projets risquent vraisemblablement de subir. L'estimation est actualisée annuellement.



© Fonds du Logement, Bridel

5.1

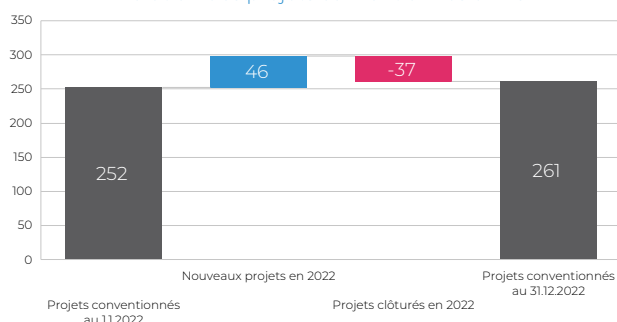
L'inventaire du Fonds spécial

5.1. INVENTAIRE DU FONDS SPÉCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, le Fonds spécial regroupe un total de 3.306 nouveaux logements ou logements en rénovation répartis sur 261 projets. Ces projets sont réalisés par près d'une cinquantaine de promoteurs différents, dont la majorité sont des communes. En comparaison, le Fonds spécial incluait au 31 décembre 2021 un total de 3.229 logements répartis sur 252 projets, avec 568 nouveaux logements conventionnés sur l'année 2021.

Les chambres d'étudiants présentant une finalité particulière, elles ne sauraient être comparées à des logements destinés à répondre à des besoins de logements traditionnels. Ces projets ont donc été présentés séparément dans ce rapport et ne font pas partie du nombre de « logements » repris ci-dessous¹.

Evolution des projets conventionnés en 2022

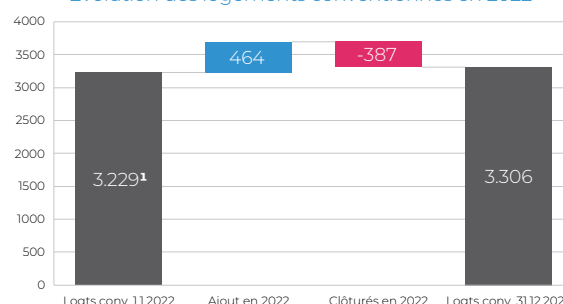


Le nombre de projets répertoriés dans le Fonds spécial au 31 décembre 2022 s'élève à 261 projets, contre 252 en début d'année.

10 terrains ont été acquis par l'État luxembourgeois. Ceux-ci ne font pas l'objet d'une convention.

Au cours de l'exercice 2022, 37 projets ont été définitivement clôturés et ont été retirés de l'inventaire.

Evolution des logements conventionnés en 2022



Au 31 décembre 2022, l'inventaire du Fonds spécial comprenait 3.306 logements conventionnés, contre 3.229 logements en début d'année.

Au cours de l'exercice 2022, 464 logements supplémentaires ont été conventionnés, dont 178 logements pour la SNHBM, 176 pour le Fonds du Logement, 57 pour les promoteurs associatifs et 53 pour les administrations communales.

De même, des projets concernant 387 logements ont été définitivement clôturés en 2022 et ont été retirés de l'inventaire.

¹ Le rapport du Fonds spécial de 2021 indiquait 3.358 logements au 31.12.2021. Cependant, ce montant incluait 129 logements qui avaient déjà été conventionnés dans leurs lots respectifs. La situation au 01.01.2022 a donc été rectifiée à cet égard.

5.2. LES PROJETS SELON LEUR NATURE ET L'ÉTAT D'AVANCEMENT

Les projets inclus dans le Fonds spécial peuvent avoir des états d'avancement très différents, ce qui impacte l'horizon de réalisation des logements.

Afin de simplifier l'analyse, nous distinguerons, pour les besoins du présent rapport, entre les projets et logements en élaboration, les projets et logements en construction et les projets achevés.

Projets selon état d'avancement	Projets	%
en construction	133	51%
en élaboration	57	22%
projets achevés	71	27%
Total	261	

Logts selon état d'avancement	Logts	%
en construction	2.056	62%
en élaboration	303	9%
projets achevés	947	29%
Total	3.306	

Au 31 décembre 2022, 62 % des logements conventionnés, soit 2.056 logements répartis sur 133 projets différents, étaient en cours d'exécution. Ces logements seront disponibles à des fins d'habitation dans les années à venir et seront à ce moment reclassés en tant que projets achevés.

D'autre part, un total de 947 logements, soit 29 % des logements conventionnés, sont achevés et en attente de clôture. Ces logements sont, dans la majorité des cas, déjà occupés mais figurent encore dans le Fonds spécial jusqu'à la réception du décompte financier final de la part du promoteur social.

Logts par affectation	Logts	%
Vente	1.343	41%
Location	1.926	58%
Autres	37	1%
Total	3.306	

Les logements conventionnés sont destinés à raison de 1.343 unités (41 %) à la vente emphytéotique

et à raison de 1.926 unités (58 %) à la location abordable. Les autres logements correspondent à la location pour jeunes adultes, personnes encadrées ou DPI.

Les projets en réalisation et répertoriés au 31 décembre 2022 dans l'inventaire se répartissent sur 72 communes. 33 communes sont elles-mêmes développeurs de ce type de logements. Dans les autres communes, les logements sont développés par les deux promoteurs publics : le Fonds du Logement et la SNHBM ou d'autres promoteurs sociaux comme les asbl.

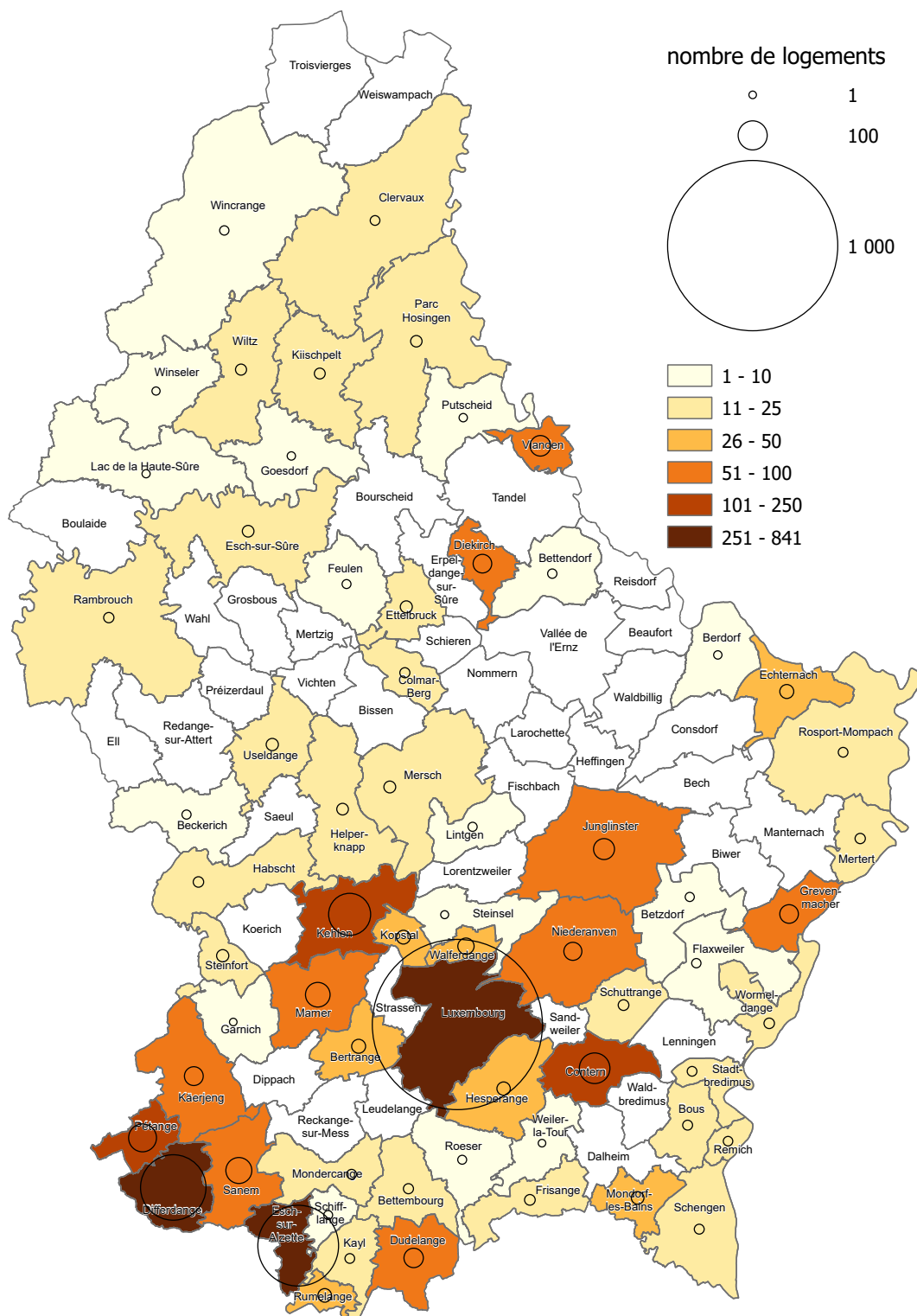
La plus grande proportion, soit 95 % des projets, se réfère à la réalisation de nouveaux logements abordables, contre 5 % pour la rénovation de logements abordables déjà existants dans le parc locatif des promoteurs sociaux.

5.3. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROJETS

La carte présentée ci-dessous illustre la répartition géographique des projets dans l'inventaire du Fonds spécial en fonction du nombre de logements. La réalisation de logements abordables est particulièrement développée dans les régions les plus peuplées du pays, c'est-à-dire autour de la Ville de Luxembourg et de la Ville d'Esch-sur-Alzette, ainsi que dans les communes de Differdange, Kehlen, Contern et Pétange.

Répartition géographique	Logements
Luxembourg	841
Esch-sur-Alzette	508
Differdange	300
Kehlen	179
Contern	120
Pétange	106
Sanem	96
Mamer	89
Junglinster	70
Vianden	68

Répartition géographique des logements du Fonds spécial, tous promoteurs confondus



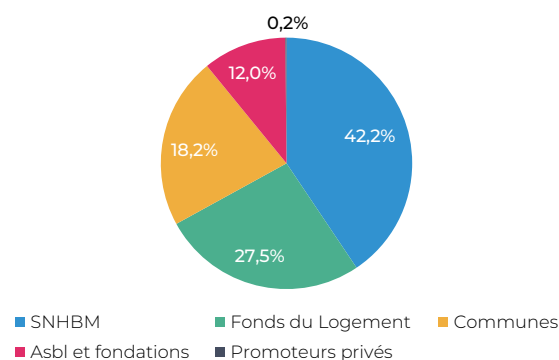
Auteur: DATer, mai 2023

Source: Ministère du Logement, mai 2023

5.4. LES PROJETS PAR CATÉGORIE DE PROMOTEURS SOCIAUX

La réalisation de logements abordables est une mission partagée par plusieurs promoteurs publics ou privés. La plus grande part de ces logements est réalisée par les deux promoteurs publics, le Fonds du Logement et la SNHBM. S'y ajoute l'action des administrations communales, des promoteurs associatifs et des promoteurs privés, essentielle pour créer une offre diversifiée qui puisse répondre aux besoins croissants en logements abordables.

Nombre de logements dans l'inventaire par type de promoteurs



Type de promoteur	Logements conventionnés au 31.12.2022	En %	Projets conventionnés au 31.12.2022	Taille moyenne des projets
SNHBM	1.394	42,2 %	21	66
Fonds du Logement	909	27,5 %	80	11
Communes	601	18,2 %	109	6
Asbl et fondations	397	12,0 %	40	10
Promoteurs privés	5	0,2 %	1	5
Sous-total	3.306	100 %	251	13
Acquisition de terrains par l'État			10	
Total	3.306		261	

La plus grande part des logements conventionnés, soit 1.394 logements répartis sur 21 projets, sont réalisés par la SNHBM. La SNHBM est également le promoteur avec la plus grande taille moyenne des projets, soit 66 logements par projet en réalisation.

Le Fonds du Logement, plus actif dans des projets de rénovation ou de « Baulücken » au sein de quartiers existants, réalise actuellement 909 logements répartis sur 80 projets, pour une taille moyenne des projets de 11 logements par projet. Il est à noter que la part des logements conventionnés par ce promoteur sera amenée à augmenter fortement dans les années à venir dans le cadre du développement de projets de grande envergure, notamment le projet « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz, avec 1.000 loge-

ments, et le projet « Neischmelz » à Dudelange, qui présente un potentiel de logements de plus de 1.500 logements.

En comparaison, l'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2021 se décomposait tel qu'indiqué dans le tableau ci-après.

Type de promoteur	Logements conventionnés au 31.12.2021	En %	Projets conventionnés au 31.12.2021	Taille moyenne des projets
SNHBM	1.363	42,2 %	22	62
Fonds du Logement	887	27,5 %	72	12
Communes	613	19,0 %	109	6
Asbl et fondations	361	11,2 %	38	10
Promoteurs privés	5	0,2 %	1	5
Sous-total	3.229	100 %	242	13
Acquisition de terrains par l'État			10	
Total	3.229²		252	

La répartition et la taille des projets sont restés comparables à leur situation de 2021. Cependant, le nombre moyen de logements par projet a augmenté de 62 à 66 logements pour la SNHBM.

5.5. ANALYSE DES PROJETS POUR CHAMBRES D'ÉTUDIANTS

Les sections précédentes font abstraction de la réalisation et rénovation de logements destinés à la location par des étudiants. Ces projets répondent à un besoin spécifique en lien avec l'éducation et, de ce fait, ne peuvent être assimilés à d'autres projets de création de logements abordables.

Pour les besoins de cette section, l'analyse ne porte pas sur des unités de logements indépendantes mais sur un nombre de chambres, souvent regroupées dans des structures de logements collectifs dans lesquels certaines infrastructures telles que les espaces communs ou les cuisines sont partagées.

Actuellement, 575 chambres font l'objet d'une convention avec le ministère du Logement. De ces chambres, 482 ont été réalisées sur initiative de promoteurs privés. Les subventions pour ces projets sont versées annuellement, de telle façon

que ces projets resteront à l'inventaire du Fonds spécial pour la totalité de la période prévue dans la convention.

Les logements étudiants subventionnés par le ministère du Logement se concentrent principalement autour du Campus de l'Université de Luxembourg à Esch-Belval.

Commune d'implantation	Nombre chambres pour étudiants
Sanem	379
Esch-sur-Alzette	133
Differdange	55
Luxembourg	8
Total	575

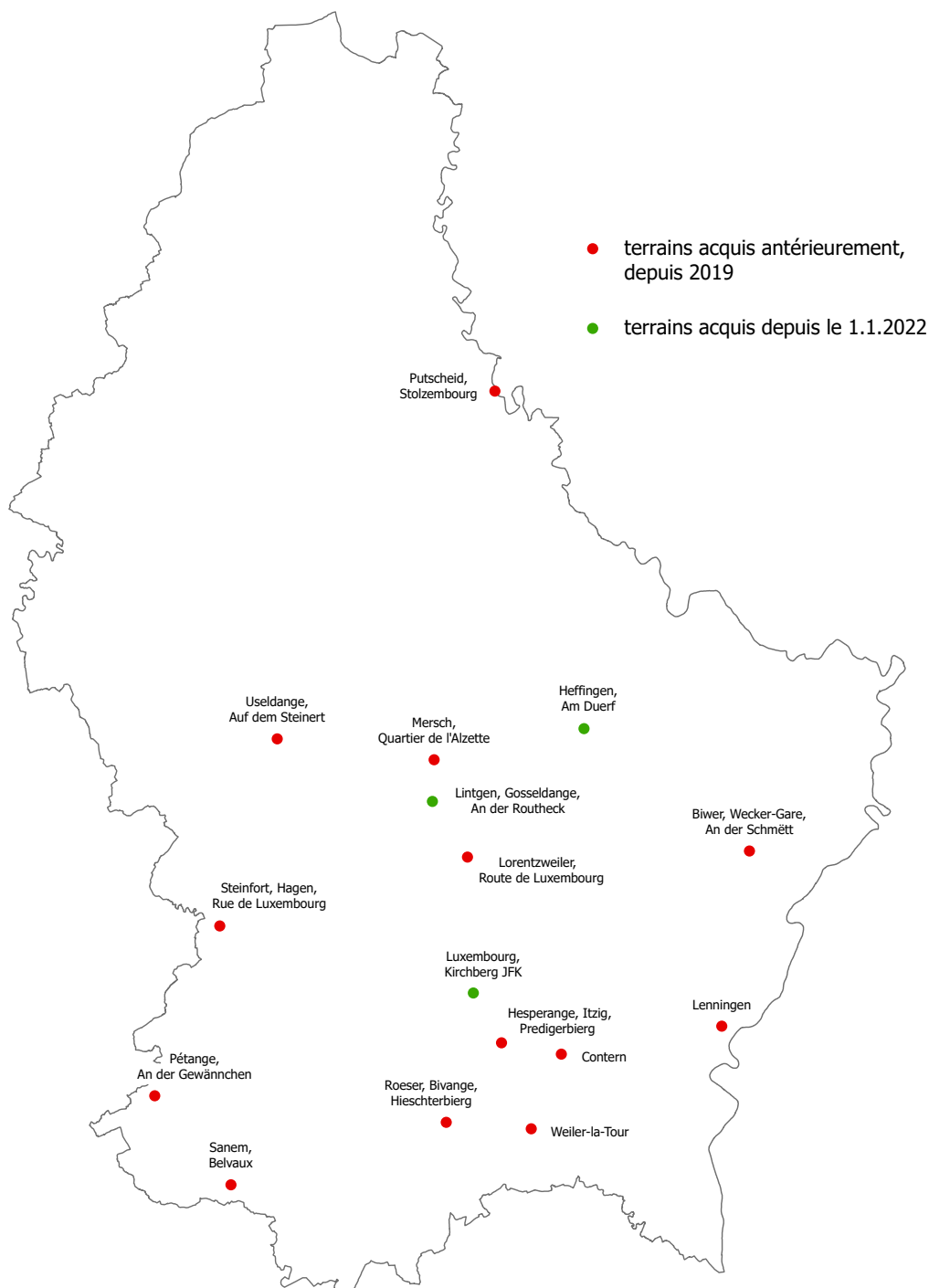
² Le rapport du Fonds spécial de 2021 indiquait 3.358 logements au 31.12.2021. Cependant, ce montant incluait 129 logements qui avaient déjà été conventionnés dans leurs lots respectifs. La situation au 01.01.2022 a donc été rectifiée à cet égard.

5.6. ACQUISITION DE TERRAINS PAR L'ETAT

L'Etat luxembourgeois a acquis des terrains totalisant plus de 1.100 ares dans la perspective de réalisation de logements abordables par des promoteurs publics et, le cas échéant des promoteurs

sociaux sans droit de lucre. Le potentiel de réalisation de logements pour ces terrains est actuellement estimé à plus de 450 logements.

Emplacements des terrains acquis par le Fonds spécial



Auteur: DATer, mai 2023

Source: Ministère du Logement, mai 2023

Description projet	Superficie (ares)	Montant en €	Montant payé en €	Densité de logements (sur base du PAG)*	Potentiel de logements*	Statut
Mersch, Quartier de l'Alzette	96,0	1.920.000	-	77	113	infrastructures en cours de construction
Roeser, Hierschterberg	338,8	8.650.668	(7.567.713)	35	118	ZONE PSL avec Plan directeur
Lorentzweiler, Rte de Luxembourg	61,9	1.705.000	(1.554.500)	30	18	ZONE PSL avec Plan directeur
Pétange, An der Gewaennchen	113,3	2.000.018	(2.000.018)	25	28	FDL - projet / En partie zone verte
Steinfort, Hagen, Rte de Luxembourg	17,1	660.000	(604.468)	27	4	ZONE PSL avec Plan directeur
Hesperange, Itzig, Predigerberg	22,6	928.000	-	32	7	FDL- projet PAP en cours d'élaboration
Lintgen, In der Rothheck	306,9	4.400.000	-	25	76	SNHBM - projet PAP en cours d'élaboration
Heffingen, Am Duerf	109,1	3.258.000	(3.163.920)	25	27	SNHBM - projet PAP en cours d'élaboration
Luxembourg, Kirchberg JFK	50,3	17.100.000	(17.085.525)	116	58	SNHBM - projet en cours d'élaboration
Useldange, Auf dem Steinert	52,9	529.000		18	9	Zone ZAD (FDL)

* Densité et potentiel estimé par le ministère du Logement

La constitution de réserves foncières par la main publique a également pour objectif le développement de logements abordables sur le long terme.

C'est pourquoi, à l'avenir, l'Etat poursuivra sa stratégie d'acquisition de terrains.

5.7. RAPPORT FINANCIER DU FONDS SPÉCIAL

Cette partie du rapport illustre le volume financier des participations financières accordées par le ministère du Logement en guise d'Aides à la pierre. Ces participations financières sont arrêtées à tra-

vers une convention entre le ministère du Logement et le promoteur social en charge du projet.

Catégorie de promoteurs	Solde des Participations à verser au 01/01/2022	Nouveaux engagements en 2022	Paiements effectués en 2022	Montants libérés	Solde des Participations à verser au 31/12/2022
SNHBM	66,2 ³	23,7	-27,0	-0,5	62,4
Fonds du Logement	75,9	95,8	-42,7	-0,0	129,0
Communes	74,4	11,9	-35,6	-0,1	50,7
Asbl / fondation	53,2 ⁴	27,2	-36,0	-0,0	44,4
Promoteurs privés	16,0	0	-1,7	-0,0	14,3
Etat	9,1	29,1	-29,0	-0,0	9,2
Total	294,8	187,8	-172,0	-0,6	310,0

Le solde des participations à verser par le ministère du Logement pour soutenir les projets de réalisation de logements abordables répertoriés à l'inventaire du Fonds spécial était de 295 millions d'euros au 31 décembre 2021. Au cours de l'année 2022, des engagements pour des participations supplémentaires de 188 millions d'euros ont été enregistrés suite à l'établissement de conventions entre les promoteurs et le ministère du Logement.

Les nouveaux engagements de 2022 incluent notamment :

- ◆ 22 millions d'euros pour le projet Wältgebond réalisé par le Fonds du Logement;
- ◆ 17 millions d'euros pour l'acquisition de nouveaux terrains à Luxembourg-Ville par l'Etat;
- ◆ 14 millions d'euros pour la construction de divers lots du projet « Elmen » par la SNHBM;
- ◆ 11 millions d'euros pour le projet « Clos de Jade » réalisé par le Fonds du Logement (Projet acquis en VEFA).

En 2022, des paiements de 172 millions d'euros ont été versés aux promoteurs sociaux.

Cela comprend notamment :

- ◆ 17 millions d'euros pour l'acquisition de nouveaux terrains à Luxembourg-Ville par l'Etat;
- ◆ 12 millions d'euros pour le projet « Elmen » réalisé par la SNHBM;
- ◆ 11 millions d'euros pour le projet « Clos de Jade » réalisé par le Fonds du Logement;

- ◆ 7 millions d'euros pour le projet « Nonnewisen » à Esch-sur-Alzette pour des lots construits par le Fonds du Logement;
- ◆ 5 millions d'euros pour le projet « Gravity » de l'administration communale de Differdange.

Au 31 décembre 2022, les participations étatiques dues pour des projets dans l'inventaire du Fonds spécial s'élèvent à 309 millions d'euros.

La plus grande part des participations, soit 218 millions d'euros ou 71% des participations à verser, est dédiée à la réalisation de nouvelles constructions. En comparaison, 38 millions d'euros, soit 12% des participations sont dédiés à la réalisation de travaux d'infrastructures et de viabilisation dans les projets de grande envergure et 32 millions d'euros (10% des participations) à la rénovation d'immeubles existants avec création de nouveaux logements.

Considérant l'affectation des logements, 223 millions d'euros ou 72% des participations sont alloués à la création de logements abordables destinés à la location, contre 19 millions d'euros ou 6% pour la création de logements abordables destinés à la vente. Les coûts de viabilisation représentent des participations de 38 millions d'euros, soit 12% de la totalité des participations. Les montants restants représentent les participations relatives aux logements étudiants (5%) et l'acquisition de terrains par l'Etat (4%). Enfin, les autres types de logements, notamment les logements jeunes et logements pour DPI représentent 1% des participations à verser.

³ Données de l'ouverture retraitées suite à des ajustements comptables

⁴ Données de l'ouverture retraitées suite à des ajustements comptables

6. Acquisition par l'Etat de logements en Vente en état futur d'achèvement

6.1. ACQUISITION DE LOGEMENTS « ARTICLE 29 » ET « 29BIS »

Le Fonds spécial prévoit la possibilité pour l'Etat d'acquérir des terrains et logements en main propre. En effet, dans le cadre du Pacte Logement 2.0, le nouvel article 29bis a été introduit dans la législation sur l'aménagement communal afin que des logements abordables en main publique soient obligatoirement développés dans tous les nouveaux quartiers. Les terrains viabilisés seront dans ce contexte cédés à la commune ou à l'Etat en contrepartie d'une augmentation des droits de construction. Les logements – développés et réalisés le cas échéant par les promoteurs privés – seront rachetés en VEFA¹ par la main publique au coût de revient.

Afin de pouvoir analyser ce potentiel d'acquisition de logements, le ministère du Logement a mis en place une commission consultative composée d'experts.

Cette Commission d'acquisition Logabo29 (CAL29) a pour objet d'aviser le Ministre sur les acquisitions par l'Etat de logements abordables et de terrains issus des articles 29 et 29bis (AMCO) ainsi que d'autres logements et terrains proposés.

La Commission est composée de membres du ministère du Logement, ainsi que de représentants du Fonds du Logement et de la SNHBM en tant que promoteurs publics en charge de la gestion des logements acquis.

Elle permet d'assurer les tâches suivantes :

- ◆ Suivre les procédures mises en place pour l'évaluation des offres ;
- ◆ Assurer un suivi juridique commun « best-practice » pour les conventions VEFA ;
- ◆ Assurer le suivi des offres de logements abordables et terrains à la main publique ;
- ◆ Elaborer des avis (consultatifs) préliminaires pour faciliter l'approbation ministérielle.

Pour guider les promoteurs privés en amont de l'introduction d'une offre de VEFA de logements abordables, le ministère du Logement met à disposition le Cahier des charges pour le développement de

¹ La vente en l'état futur d'achèvement (ci-après VEFA) est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

logements abordables sur base duquel les offres seront analysées par les services du ministère du Logement.

Si à l'avenir le gros des projets à acquérir se situent dans les PAP relevant de l'article 29bis, de nombreuses communes se sont inspirés de cette nouvelle approche pour proposer un droit d'achat des logements abordables également dans les PAP relevant de l'ancienne législation de l'article 29. En effet, l'acquisition de ces logements par la main publique permet de pérenniser leur abordabilité soit dans le cadre de logements abordables locatifs, soit dans le cadre de logements abordables mis en vente.

Pour ces cas le ministère a élaboré une clause-type à insérer dans les conventions d'exécution des PAP-NQ, dites « conventions article 36 » en référence à la législation de l'aménagement communal. Il est clair que dans ces cas, la main publique devra également rétribuer la part foncière et les coûts de viabilisation. Lors de la fixation du prix du foncier, il est important de tenir compte de la servitude de « logement abordable » dont sont frappés ces terrains et qui dès lors doivent se négocier à un prix ne pouvant en aucun cas dépasser 60% des prix de marché. La clause type est disponible sur le site internet du ministère et les services du ministère du Logement sont à disposition des personnes intéressées pour plus d'informations.

6.2. ACQUISITION DE LOGEMENTS EN VEFA

Le marché immobilier, sous tension depuis des années au Luxembourg, a été fortement affecté par des éléments conjoncturels en 2022. Au cours de l'année 2022 et suite à la crise des matières premières liée au Covid19, face à la guerre en Ukraine, une inflation élevée des matières premières et la subséquente hausse des taux d'intérêt, la demande de logements sur le marché privé a connu une forte diminution. Cette réduction s'est d'abord faite sentir au niveau de la demande de logements locatifs acquis par des investisseurs pour s'étendre par la suite également à la demande de logements acquis pour résidence unique et principale de ménages privés.

Le marché de l'immobilier est dès lors confronté à un contexte de forte diminution de la demande de logements. Cette tendance a été observée et commentée par l'Observatoire de l'habitat dans sa publication « Le logement en chiffres #13 » ; publiée en mars 2023. Il en résulte qu'un certain nombre de projets privés risquent de se retrouver à l'arrêt.

Dans ce contexte, l'Etat a décidé d'exercer son rôle stabilisateur en maintenant son investissement dans la création de logements abordables à un niveau très élevé.

Afin de renforcer la production de logements abordables en ce moment particulier, l'Etat a décidé d'augmenter ses possibilités d'acquisition de logements en VEFA également à des projets en dehors des contingents de logements liés aux articles 29 et 29bis.

Les promoteurs de projets de logements qui envisagent de proposer une vente en VEFA à l'Etat pour un projet de logements abordables, sont invités à consulter le cahier des charges pour le développement de logements abordables. En effet, il est important que les initiateurs de projets soumis pour une offre de VEFA se tiennent plus particulièrement au chapitre relatif aux « Recommandations urbanistiques & architecturales ».

En date du 31 mai – date de clôture de rédaction du présent rapport – le ministère du Logement a reçu au total de 63 projets pour analyse dont 14 concernent des projets reprenant du moins en partie des logements relevant de l'article 29. En tout, les 63 projets concernent quelques 650 logements.

Or pour seulement une vingtaine de projets les documents demandés et nécessaires à l'analyse ont été soumis. 13 dossiers ont été analysés par la CAL29 et 11 avis préliminaires et quatre avis finaux ont été élaborés. Dans deux cas les projets ne correspondent pas aux recommandations urbanistiques & architecturales du cahier des charges et les projets ne peuvent pas être retenus en raison de leur incompatibilité avec les conditions du logement abordable.

La finalisation des éventuels contrats de réservation et actes de vente dépendent évidemment également de l'acceptation des propositions par les promoteurs concernés.

7. Les perspectives du Fonds spécial

7.1. LES PROJETS DE LOGEMENTS ABORDABLES EN PERSPECTIVE

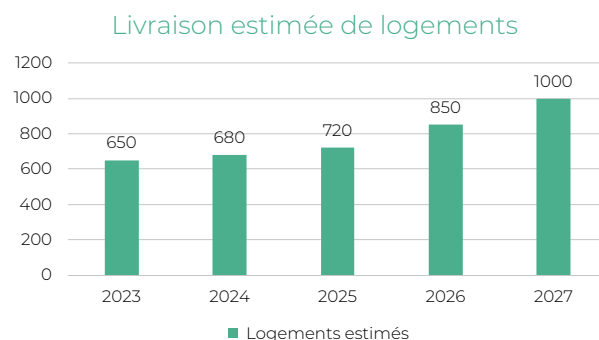
La présentation du rapport du Fonds spécial permet également de jeter un regard sur les projets de développement de logements qui sont en phase d'identification, mais non encore conventionnés par le ministère. Il s'agit dès lors de projets qui se situent en dehors de l'inventaire du Fonds spécial, mais qui y seront intégrés dès que des conventions auront été signées.

Les données présentées ci-dessous se basent sur les annonces faites par les promoteurs sociaux et restent donc indicatives. En effet, avant la conclusion d'une convention Aides à la pierre, les projets annoncés sont susceptibles d'évoluer et d'être retravaillés lors de l'élaboration des avant-projets détaillés.

7.2. PERSPECTIVES D'ACHÈVEMENT DE LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2023-2027

Les différents promoteurs prévoient de livrer d'ici 2027 quelques 3.900 logements abordables, soit une moyenne annuelle de 780 logements. Parmi ces 3.900 logements 2.250 font déjà l'objet d'une convention.

Le tableau ci-dessous illustre la répartition des logements en perspective en fonction des principaux projets concernés.



Ces perspectives incluent 2.741 logements au sein de projets en cours d'exécution et 1.159 logements en planification. 607 logements des 10 plus grands projets d'envergure sont déjà inclus dans l'inventaire du Fonds spécial.

Pour les projets en cours d'exécution, il s'agit notamment de projets réalisés par la SNHBM à Elmen, dans le quartier du Kirchberg à Luxembourg-ville ou à Contern, ainsi que des projets du Fonds du Logement notamment à Esch-sur-Alzette (Nonnewisen), Mamer (Wëlthgebond) ou à Differdange (Mathendal).

Les logements issus de projets en cours d'exécution sont répartis sur 180 projets, dont 133 ont déjà fait lieu d'une convention avec le ministère du Logement et 47 projets ne sont pas encore conventionnés.

Au sein de cette catégorie, les 10 plus grands projets représentent 1.135 logements, soit 41%.

La somme des autres projets de plus faible envergure représente 1.606 logements, soit 59%, répartis sur 170 projets dont certains incluent un seul logement.

Pour les logements dans des projets en cours de planification, 68% des logements sont concentrés sur 10 projets.

Estimation ML Logements livrés 2023-2027	
Projets en exécution	2.741
dont:	
SNHBM - Elmen	* 280
SNHBM - Geessewee	* 163
FDL - Nonnewisen	* 143
FDL - Wëlthgebond	* 116
SNHBM - Contern, An den Steng	* 110
SNHBM - Belval Nord	* 83
SNHBM - Harlange, Berg	72
AC Esch - Nonnewisen	* 66
Croix Rouge - Vianden, rue Neugarten	* 52
FDL - Biwer, An der Schmëtt	50
Autres projets	1.606
Projets en planification	1.159
dont:	
SNHBM - Geessewee	121
SNHBM - JFK	120
AC Esch - Rout Lëns	103
SNHBM - Itzigerknupp	100
FDL - Wunnen mat der Wooltz	76
SNHBM - Harlange, Berg	72
AC Esch - Nonnewisen	66
SNHBM - Boulevard Pierre Dupong	66
SNHBM - Cité Militaire	30
FDL - Val St. André	30
Autres projets	375
Total	3.900

* Projets pour lesquels une convention a été établie avant le 31/12/2022

Les logements illustrés dans le tableau ci-dessus sont ceux pour lesquels la livraison est estimée avant 2027. Dans la mesure où bon nombre de ces projets s'étendent au-delà de 2027, le tableau ne tient pas compte des logements livrés après 2027. Le nombre de logements affichés par projet ne correspond donc pas nécessairement au nombre total de logements du projet.

7.3. PERSPECTIVES DE PLANIFICATION SUR LA PÉRIODE 2023-2027

Il est à noter que plusieurs projets de grande envergure sont d'ores et déjà en cours de planification mais que leur horizon de développement se situe au-delà de 2027. Ces logements ne sont donc pas inclus dans cette statistique mais viendront au cours de prochaines années gonfler les projections. Le ministère du Logement a actuellement une visibilité sur 8.500 logements additionnels dont l'horizon de finalisation est au-delà de 2027 et qui feront sujet d'une convention dans les prochaines années.

Ces logements sont notamment concentrés au sein de projets de grande envergure, notamment les projets Neischmelz à Dudelange, Wunnen mat der Wooltz à Wiltz, les phases 2 et 3 du projet Elmen, et le projet Roude Bierg à Limpertsberg.

8.

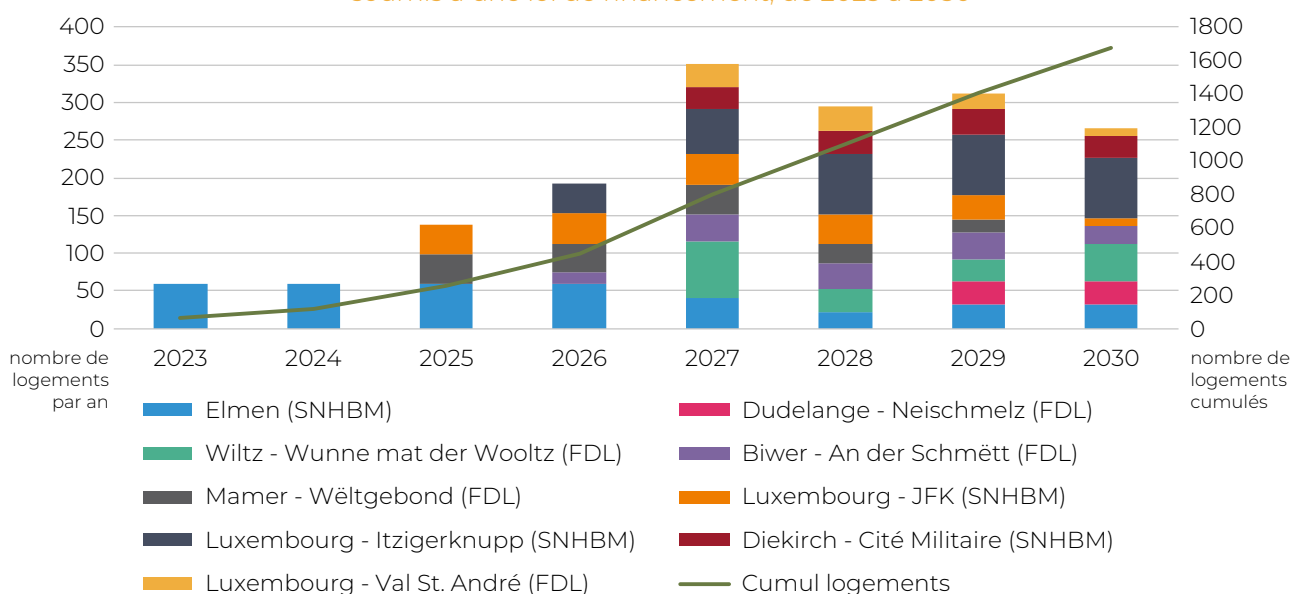
Focus sur les projets de grande envergure

Plusieurs projets de grande envergure sont actuellement en cours de planification, respectivement ont déjà été lancés. Ces projets ne sont pas encore tous entièrement conventionnés.

En vue de l'envergure des travaux à effectuer, notamment au niveau des infrastructures, il s'agit de projets qui s'étaleront sur une période de plusieurs années.

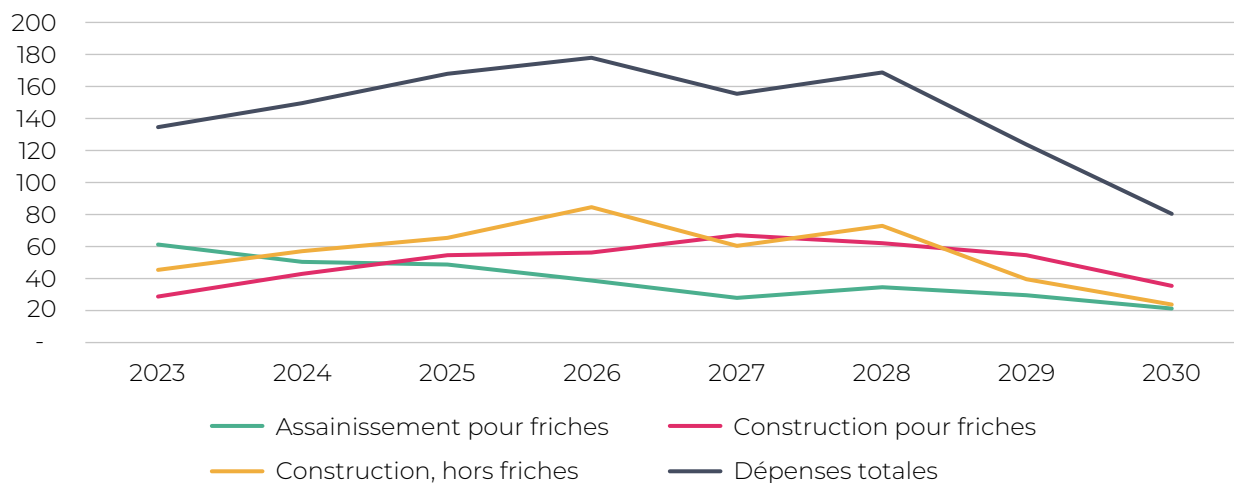
Le graphique ci-dessous illustre la livraison de logements pour les dix projets de grande envergure dont une loi de financement a été votée ou est sur le point d'être introduite.

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



En terme de volume financier, les dépenses sont décalées par rapport à la livraison des logements étant donné que des importants travaux de viabilisation et d'infrastructures doivent être effectués avant de pouvoir entamer la construction des logements.

Dépenses estimées (en m €) pour les projets soumis à une loi de financement, de 2023 à 2030



Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des projets en perspective pour lesquels la participation étatique estimée dépassera probablement les 10 millions d'euros. Les projets qui nécessitent plus de 40 millions d'euros de participation financière feront également l'objet d'un projet de loi autorisant leur financement.

Promoteur public	Commune d'implantation projet	Localité d'implantation projet	Adresse/Lieu-dit	durée de réalisation	unités de logement	Participation étatique estimée	Nécessite une loi de financement
SNHBM	Luxembourg	Luxembourg	Bonnevoie, Itzegerknupp	2023-38	484	180-220	oui
Fonds du Logement	Echternach	Echternach	Cité Manertchen	2025-35	214	62-93	oui
AC Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Rout Lëns – Résidence Senior	2023-2035	130	50-70	oui
SNHBM	Luxembourg	Luxembourg	Kirchberg, JFK Sud	2023-29	175	35-50	oui
SNHBM	Luxembourg	Luxembourg	Merl, Rue des Lignes	2027-30	320	48-72	oui
SNHBM	Luxembourg	Luxembourg	Domaine du Kiem	2026-33	320	47-71	oui
Fonds du Logement	Luxembourg	Luxembourg	Haargarten	2023-35	252	40-50	oui
Fonds du Logement	Luxembourg	Luxembourg	Val St André	2024-28	122	35-45	oui
SNHBM	Luxembourg	Luxembourg	Merl, Boulevard Pierre Dupong	2023-32	184	25-38	non
Ville d'Esch	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Rout Lëns – Lot 2b (étudiants)	2023-2035	21	22-28	Non
Ville d'Esch	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Rout Lëns – Lot 4	2023-2035	33	18-22	Non
Ville d'Esch	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Rout Lëns – Lot 6	2023-2035	42	22-28	Non
Ville d'Esch	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Rout Lëns – Lot 24a	2023-2035	58	24-30	Non

Promoteur public	Commune d'implantation projet	Localité d'implantation projet	Adresse/Lieu-dit	durée de réalisation	unités de logement	Participation étatique estimée	Nécessite une loi de financement
Ville d'Esch	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Rout Lëns – Lot 29a	2023-2035	49	20-25	Non
SNHBM	Grosbous	Grosbous	Laangfelder	2025-28	85	15-25	non
SNHBM	Sanem	Belvaux	Belval Nord	2022-25	68	30-40	non
SNHBM	Lac de la Haute Sûre	Harlange	Harlange - Bierg	2022-30	67	10-15	non
AC Differdange	Differdange	Differdange	Gulliver, 14-16 Grand-Rue	2023-27	45	10-18	non
SNHBM	Hesperange	Alzingen	Place Jomé	2025-30	65	10-14	non
Ville de Luxembourg	Luxembourg	Luxembourg	Rue Paul Albrecht	2023-27	42	10-14	non
SNHBM	Clervaux	Hupperdange	In der Kubischt	2025-29	51	10-12	non
AC Roeser	Roeser	Peppange	Peppange centre	2023-26	22	12-15	non
Ville de Luxembourg	Luxembourg	Luxembourg	Rue Annette Schwall-Lacroix	2023-26	47	20-26	non
Ville de Luxembourg	Luxembourg	Luxembourg	Rue de Merl	2023-26	25	10-14	non
Fonds du Logement	Luxembourg	Luxembourg	Weimerskirch, Auf der Langfuhr	2023-26	57	16-20	non
Fonds du Logement	Winseler	Noertrange	Duerfstrooss	2024-28	70	20-25	non
Fonds du Logement	Sanem	Belvaux	Wenschel	2024-28	34	13-17	non



© Fonds Kirchberg / Güller Güller architecture urbanism : Kuebebiert, Kirchberg

1. Projet « Neischmelz »



Principales données:

Promoteur:	Fonds du Logement
Commune d'implantation projet:	Dudelange
Localité d'implantation projet	Dudelange
Surface totale terrain (ha)	32,47
Nombre de logements abordables prévus	1.575
Participation financière estimée (en mio euros)	507
Démarrage prévisionnel des travaux	Automne 2023
Durée prévisionnelle des travaux	15-20 ans

Bref descriptif:

Le projet « Neischmelz » consiste en la reconversion d'une friche industrielle de plus de 32 ha au sein de la ville de Dudelange, avec un concept urbanistique qui tient également compte du patrimoine industriel de la région.

Un pôle d'attraction régional et multifonctionnel sera créé, combinant logements, emplois, commerces et loisirs, prenant en considération les défis liés au développement durable par l'assainissement d'un retrait partiel des sols et la mise en place d'une couche de scellement et l'apport de terres saines.

Le projet présente à terme un potentiel de développement de 1.575 logements abordables (dans la location et dans la vente), tout en assurant une diversité des formes d'habitat ainsi que des typologies des logements.

Le projet « Neischmelz » se compose de 4 PAP, dont les 3 premiers, prévoyant la création de 889 logements, sont couverts par la loi de financement a été votée le 17 mars 2022.

2. Projet « Wunne mat der Wooltz »



Principales données:

Promoteur:	Fonds du Logement
Commune d'implantation projet:	Wiltz
Localité d'implantation projet	Wiltz
Surface totale terrain (ha)	24,03
Nombre de logements abordables prévus	833
Participation financière totale estimée (en mio euros)	461
Démarrage prévisionnel des travaux	Automne 2022
Durée prévisionnelle des travaux	15-20 ans

Bref descriptif:

Le site « Wunne mat der Wooltz », implanté dans la vallée entre Oberwiltz et Niederwiltz, s'étend sur une superficie de 24,03 ha et se situe essentiellement sur la friche industrielle de « Tarkett (Eurofloor) », l'ancien site « Baumaself » et le lieu-dit « Geetz ».

A terme, la réalisation de 872 logements, dont 833 logements abordables construits par le Fonds du Logement, permettra d'accueillir un peu plus de 2.000 personnes. 70 % des logements seront destinés à la location abordable et 30 % à la vente abordable.

Le projet « Wunne mat der Wooltz » se compose de 7 PAP, dont les 3 premiers, prévoyant la création de 401 logements, sont couverts par le projet de loi de financement votée le 29 juin 2021.

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
Nombre de logements abordables prévus	252
Participation financière estimée (en mio euros)	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.

4. Projet « Elmen »



Principales données :

Promoteur :	SNHBM
Commune d'implantation projet :	Kehlen
Localité d'implantation projet	Olm
Surface totale terrain (ha)	15,38
Nombre de logements abordables prévus (Phase 1)	388
Nombre de logements prévus (Phase 2)	154
Participation financière totale phase 1 (en mio euros)	76
Participation financière totale phase 2 (en mio euros)	51
Démarrage des travaux	2018
Durée prévisionnelle des travaux	15 ans

Bref descriptif :

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) réalise en collaboration avec la commune de Kehlen, le projet de grande envergure nommé Elmen. Sur une surface de 27 hectares, un nouveau village verra le jour avec une mixité de fonctions. Sur l'ensemble du site, le Masterplan prévoit la construction de 710 logements, ce qui permettra à Elmen d'accueillir environ 1.650 habitants à long terme. Les maisons unifamiliales seront toutes construites en bois et disposeront de 3 à 4 chambres à coucher. Suite au démarrage de la phase 1 du projet, il a été décidé de porter le nombre total de logements à plus de 800 par des adaptations des PAP 2 et 3.

Ce projet est réalisé en 3 phases. La première phase, qui porte sur la construction du PAP « Village central » avec 388 unités de logements a fait l'objet d'une loi de financement votée le 25 novembre 2020. Une convention Aides à la pierre pour la construction des infrastructures a été conclue en décembre 2020.

La deuxième phase est également soumise à une loi de financement qui sera introduite dans le courant de 2023. A ce stade, la participation estimée est de 51m€ et concerne la construction de 154 logements.

La troisième phase du projet est en cours d'élaboration.

5. Projet « An der Schmëtt »



Principales données:

Promoteur:	Fonds du Logement
Commune d'implantation projet:	Biwer
Localité d'implantation projet	Wecker
Surface totale terrain (ha)	5,47
Nombre de logements abordables prévus	164
Participation financière estimée (en mio euros)	108
Démarrage prévisionnel des travaux	2022
Durée prévisionnelle des travaux	10 ans

Bref descriptif:

Le PAP «an der Schmëtt» est le fruit de la reconversion et de l'assainissement de l'ancienne «Cité Syrdall» et se situe dans la vallée de la Syre, dans la commune de Biwer. Il prévoit la construction de 164 logements. 102 logements seront destinés à la location subventionnée et 42 logements seront destinés à la vente subventionnée, 2 logements en vente libre.

Parmi les logements, il y a 98 unités de type unifamilial, 26 unités de type bifamilial et 23 unités de type collectif.

Le projet prévoit un total maximal de 198 places pour le stationnement et prévoit le regroupement de la majorité des stationnements privés sous forme de car-ports aux entrées du quartier.

Les stationnements publics dédiés aux visiteurs sont implantés le long des voiries.

Le PAP a été approuvé par le ministre du Logement en date du 5 mars 2021.

6. Projet « Wëltgebond »



Principales données:

Promoteur:	Fonds du Logement
Commune d'implantation projet:	Mamer
Localité d'implantation projet	Mamer
Surface totale terrain (ha)	4,99
Nombre de logements abordables prévus	162
Participation financière estimée (en mio euros)	83
Démarrage prévisionnel des travaux	2022
Durée prévisionnelle des travaux	7 ans

Bref descriptif:

Le Fonds du Logement réalise un projet d'aménagement particulier PAP Wëltgebond à Mamer en maîtrise d'ouvrage conjointe avec les sociétés Devimolux et Longchamp.

Le PAP a été approuvé par le Conseil communal de Mamer en date du 27 janvier 2017 et par le ministre de l'Intérieur en date du 11 avril 2017. Le présent projet vise, pour le compte du Fonds du Logement, la construction de 162 logements. Ces logements seront destinés à la location subventionnée, à la vente subventionnée et à la vente libre. Le projet prévoit 2 maisons jumelées, 31 maisons en bande et 129 appartements répartis dans 10 résidences.

Parmi les infrastructures, il y aura des emplacements de parking public, des espaces de rencontre et de récréation. Pour les visiteurs, 53 places publiques sont réparties sur l'ensemble du site. Le concept de stationnement privatif prévoit également 162 places de stationnement, réparties soit en extérieur à l'avant des parcelles, soit en places intérieures dans les sous-sols des résidences et dans les carports des maisons unifamiliales.

7. Projet « Cité Manertchen »



Principales données:

Promoteur:	Fonds du Logement
Commune d'implantation projet:	Echternach
Localité d'implantation projet	Echternach
Surface totale terrain (ha)	12,23
Nombre de logements abordables prévus	214
Participation financière estimée (en mio euros)	62-93
Démarrage prévisionnel des travaux	2025
Durée prévisionnelle des travaux	10 ans

Bref descriptif:

Le projet du PAP «Manertchen» prévoit la construction de 214 logements abordables et d'un commerce. 70% de ces logements seront destinés à la location abordable et 30% seront destinés à la vente abordable.

Parmi les infrastructures, il y aura des emplacements de parking public, des espaces de rencontre et de récréation.

Le concept de stationnement privatif prévoit également 364 places de stationnement, réparties en places intérieures (résidences) et en places extérieures, à l'entrée des maisons ou sous forme de carport, afin de les différencier des emplacements publics.

L'élaboration du PAP est en cours de finalisation. Il est prévu prochainement de la faire approuver par le conseil communal d'Echternach.

8. Projet « Itzegerknupp »



Principales données:

Promoteur:	SNHBM
Commune d'implantation projet:	Luxembourg
Localité d'implantation projet	Bonnevoie
Surface totale terrain (ha)	13,3
Nombre de logements abordables prévus	558
Participation financière estimée (en mio euros)	180-220
Démarrage prévisionnel des travaux	2023
Durée prévisionnelle des travaux	10-15 ans

Bref descriptif:

A Luxembourg-Bonnevoie, le projet d'envergure Itzegerknupp, couvrant un terrain de plus de 13 hectares, situé entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 786 logements, dont 110 maisons unifamiliales et 640 appartements. La SNHBM, propriétaire de 60% des terrains, pourra y réaliser environ 558 logements abordables. Aux abords de la même rue Anatole France, la SNHBM a élaboré un autre projet de moindre envergure.

Les deux PAP ont été approuvés définitivement par toutes les autorités en 2013 et la procédure de remembrement assez complexe a pu être finalisée fin 2021. Des fouilles archéologiques auront lieu au printemps 2022 et les travaux devraient démarrer en 2023.

9. Projet « Rue des Lignes »



Principales données:

Promoteur :	SNHBM
Commune d'implantation projet:	Luxembourg
Localité d'implantation projet	Hollerich
Surface totale terrain (ha)	3,18
Nombre de logements abordables prévus	300
Participation financière estimée (en mio euros)	48-72
Démarrage prévisionnel des travaux	2027-2030
Durée prévisionnelle des travaux	10 ans

Bref descriptif:

La SNHBM réalise en collaboration avec la Ville de Luxembourg, le projet de grande envergure nommé « Rue des Lignes ». Sur une surface de 3,18 hectares, un nouveau quartier d'habitation HAB-2 verra le jour. Le PAP prévoit la construction de 300 logements abordables.

En 2023, l'Etat a acquis en main propre des parcelles totalisant 2,9 ha, représentant 91% de la surface du projet. Le PAP sera dès lors réalisé à hauteur de 91% par l'Etat et de 9% par la Ville de Luxembourg.

10. Projet « Quartier Kiem »



Principales données:

Promoteur :	SNHBM
Commune d'implantation projet:	Luxembourg
Localité d'implantation projet	Kirchberg
Nombre de logements abordables prévus	320
Participation financière estimée (en mio euros)	47-71
Démarrage prévisionnel des travaux	2026
Durée prévisionnelle des travaux	5 à 7 ans

Bref descriptif:

Il est prévu de modifier un îlot du PAP du Domaine du Kiem (projet Kiem Ak2) à Luxembourg, afin de le densifier pour passer de 226 à 320 unités de logements. Le projet sera proche des transports publics et de toutes commodités.

11. Projet « JFK Sud »



Principales données:

Promoteur:	SNHBM
Commune d'implantation projet:	Luxembourg
Localité d'implantation projet	Kirchberg
Surface totale terrain (ha)	2
Nombre de logements abordables prévus	175
Participation financière estimée (en mio euros)	35-50
Démarrage prévisionnel des travaux	2023
Durée prévisionnelle des travaux	4 à 6 ans

Bref descriptif:

La SNHBM réalise en collaboration avec le Fonds Kirchberg un projet de 175 logements abordables.

La volumétrie à la base du concept prévoit des bâtiments qui dessinent un front de rue le long de l'avenue John F. Kennedy de plus grande hauteur en face du nouveau bâtiment du Secrétariat du Parlement Européen et des ensembles de plus petites dimensions qui assurent le lien visuel avec le Weimershof.

Le long de la rue Fort Thüngen des maisons de ville en bande donnent directement sur des espaces publics, faisant ainsi le relais avec le quartier existant.

Côté avenue John F. Kennedy, les espaces à rez-de-chaussée sont destinés à des bureaux, commerces et services de petite et moyenne taille. Ainsi, le projet devra encourager une activité urbaine en complément avec les grandes structures déjà présentes sur le plateau.

12. Projet « Cité Militaire »



Principales données:

Promoteur:	SNHBM
Commune d'implantation projet:	Diekirch
Localité d'implantation projet	Diekirch
Surface totale terrain (ha)	2,05
Nombre de logements abordables prévus	124
Participation financière estimée (en mio euros)	45-60
Démarrage prévisionnel des travaux	2022
Durée prévisionnelle des travaux	10 ans

Bref descriptif:

La SNHBM réalise en collaboration avec la Ville de Diekirch, le projet de grande envergure nommé «Cité Militaire». Sur une surface de 2,05 hectares, un nouveau quartier d'habitation verra le jour. Le PAP prévoit la construction de 184 logements, dont 124 seront abordables. Il est également prévu de construire un nouveau bâtiment administratif avec un parking centralisé.

13. Projet « Val St. André »



Principales données:

Promoteur:	Fonds du Logement
Commune d'implantation projet:	Luxembourg
Localité d'implantation projet	Rollingergrund
Surface totale terrain (ha)	1,82 ha
Nombre de logements abordables prévus	122
Participation financière estimée (en mio euros)	50-70
Démarrage prévisionnel des travaux	2025
Durée prévisionnelle des travaux	4-5 ans

Bref descriptif:

Afin de répondre à la demande de logements abordables sur la Ville de Luxembourg, le projet prévoit le nombre maximal de logements pouvant être développés sur l'emprise du PAP Val Saint André (122 unités) en respectant les typologies définies dans les consignes de construction du Fonds du Logement.

La surface constructible brute hors-sol qui ne sera pas destinée à la création de logements sera dédiée à la planification de 8 surfaces destinées aux commerces et services.

Le projet se basera sur un système de construction mixte afin de permettre d'une part une flexibilité d'usage dans le cycle de vie des bâtiments et d'autre part une mise en œuvre standardisée et préfabriquée des éléments constructifs, notamment de façade.

Une attention particulière est portée à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Projets dont la loi a été votée ou le projet de loi déposé

Projet	Promoteur	Nombre de logements	Statut	Période de réalisation
Dudelange - Laminoir 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 PAP 1	SNHBM	388	loi votée le 25/11/2020	2018-33
Biwer - An der Schmëtt	Fonds du Logement	164	loi votée le 28/01/2022	2022-32
Mamer - Wëltsgebond	Fonds du Logement	162	loi votée le 18/11/2021	2022-28
Diekirch - Cité Militaire	SNHBM	124	Projet de loi déposé le 06/04/2023	2022-32



© Fonds du Logement / BENG Architectes Associés / Schroeder & Associés / STUDIO E / Papaya urbanistes : Wältgebond, Mamer

9.1

Le financement du Pacte Logement via le Fonds spécial

9.1. FONCTIONNEMENT DU PACTE LOGEMENT 2.0

9.1.1. Introduction

Le Pacte Logement 2.0, qui a pour base légale la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0, a pour objectif principal de mieux soutenir les communes comme partenaires de l'État dans le développement du parc des logements abordables. Le Pacte Logement 2.0 est établi jusqu'en 2032.

Les trois finalités visées sont :

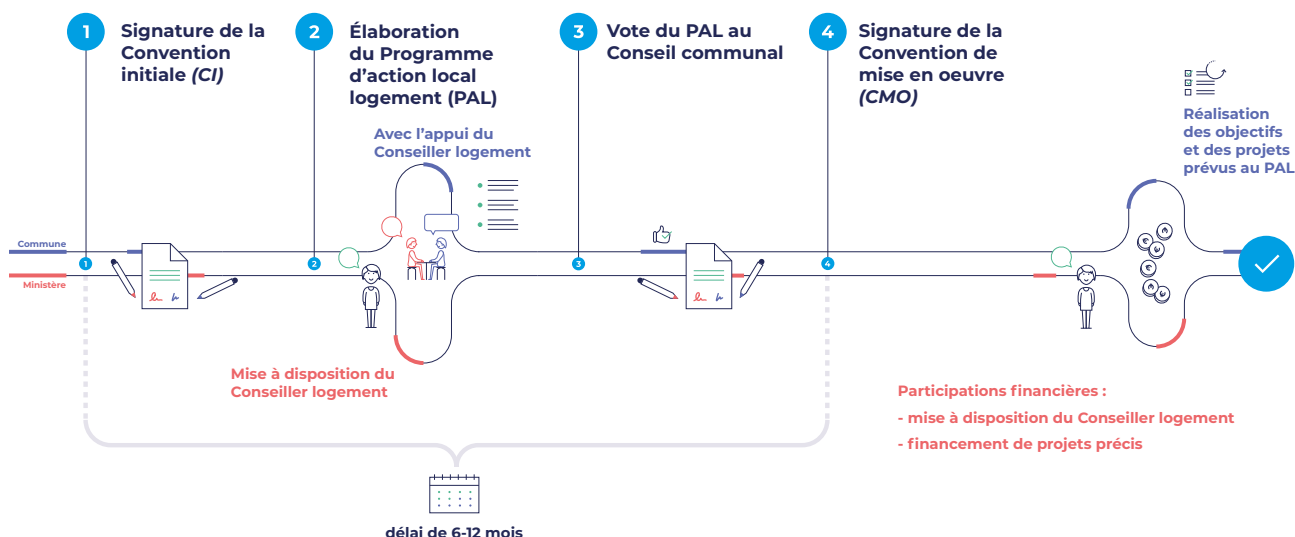
- ♦ l'augmentation de l'offre de logements abordables,
- ♦ la mobilisation du potentiel foncier et
- ♦ l'amélioration de la qualité résidentielle.

À cette fin de nouveaux instruments et mécanismes sont introduits :

- ♦ le Conseiller logement, un appui qui aide la commune à se doter d'une stratégie pour le logement et de la mettre en œuvre ;
- ♦ le programme d'action local – logement (PAL), 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 ;
- ♦ l'appui financier apporté aux communes, qui dépendra directement du nombre de logements abordables créés et qui vise la réalisation de projets soutenant les objectifs opérationnels du Pacte.

9.1.2. Etapes-clé du Pacte Logement 2.0

Le nouveau Pacte logement se déroule en 4 étapes



9.2. CONVENTIONS INITIALES ET CONVENTIONS DE MISE EN ŒUVRE

9.2.1. Présentation

Convention initiale

Chaque commune qui souhaite adhérer au nouveau Pacte Logement signe une convention initiale avec l'État, représenté par le ministre du Logement.

La convention initiale prévoit les modalités d'élaboration du « PAL ». Au moment où le « PAL » de la commune sera validé par le ministère du Logement, la commune pourra signer une convention de mise en œuvre. Lorsque la convention initiale n'est pas encore arrivée à échéance, elle prendra fin de plein droit au moment de la signature d'une Convention de mise en œuvre.

♦ 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 dis-

pose d'une personne compétente au sein de son administration qui exercera cette fonction en tant que Conseiller logement interne.

♦ Engagement de l'Etat

Par la signature d'une convention initiale, la commune a droit :

- 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 ».

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. Le « PAL » peut être adapté à l'initiative de la commune au cours de sa mise en œuvre.

♦ 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.

9.2.2. Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Convention initiale et élaboration des PAL

Au 31 décembre 2022, l'on dénombre 99 communes qui ont signé une convention initiale, dont 79 ont demandé par avenant une prorogation de ladite convention pour douze mois.

Convention de mise en œuvre (CMO)

Au 31 décembre 2022, 43 communes ont signé une CMO. Ces communes ont dès lors droit à une dotation sur base des logements abordables conventionnés en 2021 et une dotation sur base des logements qui étaient en Gestion locative sociale au cours de l'année 2022. Les communes qui ont signé une CMO peuvent dès lors entamer la mise en œuvre de leur Programme d'action local Logement (PAL) et dès lors faire des demandes de participations financières dans le cadre de la mise en œuvre de leur PAL.

Au 31 mai 2023, le nombre de communes ayant signé une CMO a augmenté à 48.

9.3. LE CONSEILLER LOGEMENT

9.3.1. Présentation

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.

9.3.2. Etat d'avancement au 31 décembre 2022

40 Conseillers logement, dont 31 Conseillers externes et 9 Conseillers logement internes, ont été recrutés par le biais d'une soumission européenne. Les missions ont été attribuées en respectant les critères définis au niveau de l'appel d'offres. Ces conseillers sont à la disposition des communes dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Il est à noter qu'un Conseiller logement peut travailler pour une ou plusieurs communes.

Toutes les 99 communes engagées au niveau du Pacte Logement profitent actuellement des prestations d'un Conseiller logement. En effet, 10 communes ont recours à un Conseiller logement interne et 89 communes travaillent avec un Conseiller logement externe.

Depuis le lancement opérationnel du Pacte Logement, environ 12.207 heures ont été prescrites par des Conseillers logement externes qui sont pris en charge par le ministère du Logement.

9.4. LE PROGRAMME D'ACTION LOCAL (« PAL »)

9.4.1. Présentation

Le Programme d'action local logement (« PAL ») est la stratégie communale pour le développement du logement abordable et constitue la base de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 au niveau communal.

Ce programme d'action est élaboré par le Collège des Bourgmestre et Échevins, en concertation, le cas échéant, avec la Commission consultative logement et avec le soutien du Conseiller logement et des différents services de l'administration communale.

Le PAL est un programme pluriannuel qui établit un état des lieux en matière des politiques du logement abordable au niveau communal, les priorités et champs d'action et qui énumère les projets envisagés par la commune.

Il est arrêté par un vote au Conseil communal. Le Collège des bourgmestre et échevins transmet une copie du PAL au ministère du Logement avant la présentation définitive du PAL au conseil communal. Quand le PAL sera validé par le ministère du Logement, la commune pourra signer une Convention de mise en œuvre.

Le délai pour l'élaboration du programme est fixé dans la convention cadre initiale et ne devrait en principe pas prendre plus de 6 mois. Il est explicitement souhaité que les communes coordonnent leur PAL avec d'autres communes et, le cas échéant, envisagent également des projets communs.

En collaboration avec le SIGI, l'encodage et les étapes administratives liées au PAL sont réalisés de façon numérique sur un outil informatique mis à disposition des communes.

9.4.2 Etat d'avancement au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, on dénombre 45 communes qui ont soumis leur PAL et qui ont été validés par le ministre du Logement. 49 communes ont soumis leur PAL au ministère du Logement pour « avis informel ».

Au 31 mai 2023, le nombre de communes dont le PAL a été validé est monté à 48.

9.5. PARTICIPATION FINANCIÈRE DU PACTE LOGEMENT 2.0

9.5.1. Introduction

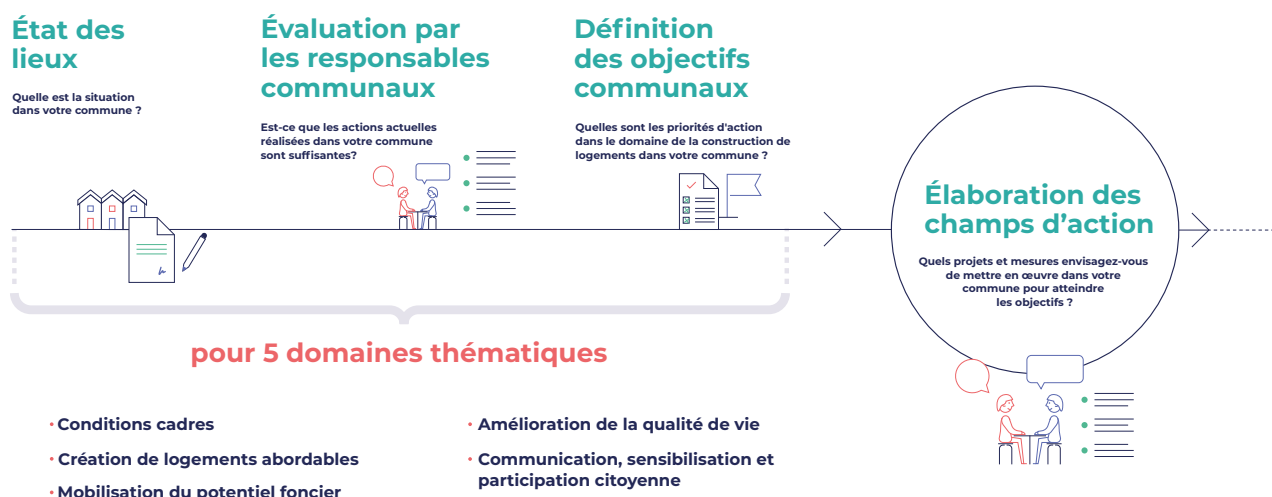
Le fonctionnement des participations financières du Pacte Logement 2.0 se distingue de son prédécesseur sur deux points essentiels :

- ◆ 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.
- ◆ 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.

En 2022, à l'initiative du ministère du Logement, deux modifications ont été apportées à la loi sur le Pacte Logement 2.0 :

- ◆ La dotation forfaitaire de 19.000 euros par unité de logement faisant l'objet d'une convention Aides à la pierre dont peut bénéficier toute commune ayant signé une convention de mise en œuvre est portée à 25.000 euros.
- ◆ La dotation de 2.500 euros touchée pour chaque logement « GLS » est étendue à tout logement locatif dit « abordable », c'est-à-dire tout logement dont le loyer est fixé confor-

Les différentes étapes dans l'élaboration du PAL



mément à l'article 30 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux Aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (dit « RGD de 1998 »).

9.5.2 Détermination de l'enveloppe financière des participations étatiques – les dotations

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.
- ◆ 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.

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 a été 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 x 25 euros

mais ne peut cependant ni être inférieure à 100.000 euros ni supérieure à 500.000 euros par commune.

Au 31 décembre 2022, un montant total de 7.425.075 euros a été affecté à 43 communes qui ont signé une convention initiale avant le 31.12.2021 et dont la convention de mise en œuvre a été signée avant le 31.12.2022.

Ce montant se répartit comme suit :

Dotation sur base des logements abordables créés

La dotation financière est également 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 pierre 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.

Cette dotation s'élève à 25.000 euros 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.

Cette dotation est calculée de la façon suivante:

nombre de logements sur le territoire de la commune ayant fait l'objet d'une convention Aides à la pierre au cours de l'année 2021 x 25.000 euros

Pour l'exercice budgétaire 2022, un total de 553 logements conventionnés aurait pu être pris en compte pour le calcul de la dotation « logements abordables créés », si toutefois l'intégralité des 102 communes du pays avaient signé une CMO avant le 31 décembre 2022, ce qui aurait correspondu à une dotation maximale possible de 13.825.000 euros.

Néanmoins, au 31 décembre 2022, un montant total de 10.075.000 euros a été effectivement affecté à 21 communes qui ont signé une convention de mise en œuvre.

Ce montant de 10.075.000 euros se répartit comme suit :

Commune	Nombre logements conventionnés Aides à la pierre	Somme
Bertrange	34	850.000
Bous	13	325.000
Diekirch	3	75.000
Differdange	144	3.600.000
Dudelange	5	125.000
Esch-sur-Alzette	13	325.000
Feulen	2	50.000
Grevenmacher	3	75.000
Junglinster	28	700.000
Kehlen	12	300.000
Kiischpelt	6	150.000
Lintgen	8	200.000
Mondorf-les-Bains	9	225.000
Niederanven	25	625.000
ParcHosingen	21	525.000
Roeser	3	75.000
Rumelange	8	200.000
Sanem	36	900.000
Schuttrange	1	25.000
Useldange	13	325.000
Wormeldange	16	400.000
Somme	403	10.075.000

Commune	Date signature CI	Date signature CMO	habitants	somme
Beckerich	30/09/2021	30/12/2022	2.812	100.000
Berdorf	30/09/2021	21/12/2022	1.984	100.000
Bertrange	30/09/2021	25/11/2022	8.530	213.250
Bettembourg	30/09/2021	30/12/2022	11.405	285.125
Betzdorf	11/10/2021	22/12/2022	4.107	102.675
Biwer	30/09/2021	30/12/2022	1.917	100.000
Boulaide	30/09/2021	25/11/2022	1.441	100.000
Bous	30/09/2021	20/12/2022	1.688	100.000
Colmar-Berg	30/09/2021	28/12/2022	2.269	100.000
Diekirch	11/10/2021	30/12/2022	7.168	179.200
Differdange	30/09/2021	25/11/2022	28.641	500.000
Dippach	30/09/2021	22/12/2022	4.494	112.350
Dudelange	11/10/2021	30/12/2022	21.583	500.000
Echternach	30/09/2021	20/12/2022	5.705	142.625
Erpeldange-sur-Sûre	10/11/2021	30/12/2022	2.436	100.000
Esch-sur-Alzette	10/11/2021	28/12/2022	36.177	500.000
Ettelbruck	30/09/2021	20/12/2022	9.362	234.050
Feulen	30/09/2021	28/12/2022	2.292	100.000
Flaxweiler	10/11/2021	28/12/2022	2.154	100.000
Garnich	30/09/2021	30/12/2022	2.253	100.000
Grevenmacher	30/09/2021	30/12/2022	5.022	125.550
Junglinster	10/11/2021	30/12/2022	8.470	211.750
Kehlen	11/10/2021	20/12/2022	6.183	154.575
Kiischpelt	30/09/2021	20/12/2022	1.230	100.000
Lintgen	30/09/2021	28/12/2022	3.398	100.000
Mersch	30/09/2021	28/12/2022	10.167	254.175
Merttert	30/09/2021	20/12/2022	4.764	119.100
Mondorf-les-Bains	30/09/2021	28/12/2022	5.436	135.900
Niederanven	11/09/2021	22/12/2022	6.449	161.225
ParcHosingen	30/09/2021	28/12/2022	3.853	100.000
Putscheid	06/12/2021	28/12/2022	1.132	100.000
Redange-sur-Attert	30/09/2021	22/12/2022	2.990	100.000
Roeser	30/09/2021	28/12/2022	6.605	165.125
Rosport-Mompach	30/09/2021	20/12/2022	3.640	100.000
Rumelange	30/09/2021	20/12/2022	5.685	142.125
Sandweiler	06/12/2021	22/12/2022	3.712	100.000
Sanem	11/10/2021	28/12/2022	17.949	448.725
Schifflange	30/09/2021	30/12/2022	11.141	278.525
Schuttrange	30/09/2021	20/12/2022	4.318	107.950
Strassen	30/12/2021	20/12/2022	10.320	258.000
Useldange	10/11/2021	28/12/2022	2.022	100.000
Wiltz	11/10/2021	25/11/2022	7.723	193.075
Wormeldange	30/09/2021	30/12/2022	3.065	100.000
Somme			293.692	7.425.075

Dotation sur base des logements mis à disposition à travers la GLS et sur base du RGD de 1998Partie de la dotation calculée sur base des logements mis à disposition à travers la GLS

Depuis 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 euros par logement.

Cette dotation est annuelle et 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.

Le nombre total de mois mis en location d'un logement sur le terrain de la commune par un partenaire conventionné est additionné. Pour obtenir le montant maximum de 2.500 euros par logement, le logement doit être loué depuis 12 mois. Pour cette raison, le nombre total de mois loués sur le territoire de la commune de tous les logements conventionnés est divisé par 12. Avec cette méthode, nous déterminons le nombre total de logements théoriquement loués sur 12 mois) qui est ensuite multiplié par 2.500 euros.

Cette dotation est donc calculée de la façon suivante:

nombre de mois loués sur le territoire
de la commune sous la forme d'une GLS
au cours de l'année 2021 / 12 x 2.500 euros

Partie de la dotation calculée sur base des logements tombant sous le coup du règlement grand-ducal de 1998

Depuis 2022, les communes peuvent également bénéficier d'un forfait de 2 500 euros pour chaque logement sur leur territoire mis en location selon les critères définis dans le RGD de 1998.

Il s'agit en effet de logements dont les promoteurs publics, c'est-à-dire les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM, sont propriétaires et qui ont été donnés en location pour une période de dix mois au moins sur l'année de référence dans le respect des dispositions du RGD de 1998.

* * * *

Pour l'exercice budgétaire 2022, un total de 12.025 mensualités au titre de logements locatifs conventionnés « GLS » et un total de 3.873 logements locatifs selon le RGD 1998 auraient pu être pris en compte pour le calcul de cette dotation, si toutefois l'intégralité des 102 communes du pays avaient signé une CMO avant le 31 décembre 2022, ce qui aurait correspondu à une dotation maximale possible de 12.187.771 euros.

Néanmoins, pour l'exercice 2022, l'on compte 7.808 mois GLS pour une dotation de 1.626.604 euros répartie sur 39 communes. De même, un nombre de 2.049 logements « RGD de 1998 » a été enregistré pour les 33 communes concernées, représentant une dotation de 5.122.500 euros. La dotation totale pour les logements GLS et « RGD de 1998 » totalise la somme de 6.749.104 euros.

Cette dotation totale se présente dans le détail comme suit :

Commune	Logements en GLS somme des mois GLS (X/12*2500)		Logements mis en location selon RGD 1998		Dotation totale GLS et RGD 1998
	mois GLS	somme	nombre de logements	somme	
Beckerich	60	12.500	7	17.500	30.000
Berdorf	12	2.500	0	0	2.500
Bertrange	28	5.833	37	92.500	98.333
Bettembourg	209	43.438	56	140.000	183.438
Betzdorf	20	4.229	17	42.500	46.729
Biwer	24	5.000	0	0	5.000
Boulaide	12	2.500	0	0	2.500
Colmar-Berg	96	20.000	3	7.500	27.500
Diekirch	528	110.000	106	265.000	375.000
Differdange	1.269	264.354	366	915.000	1.179.354
Dippach	72	15.000	0	0	15.000
Dudelange	607	126.417	110	275.000	401.417
Echternach	120	25.000	39	97.500	122.500
Erpeldange-sur-Sûre	88	18.354	6	15.000	33.354
Esch-sur-Alzette	1.236	257.521	525	1.312.500	1.570.021
Ettelbruck	660	137.583	39	97.500	235.083
Feulen	0	0	1	2.500	2.500
Flaxweiler	0	0	10	25.000	25.000
Garnich	9	1.875	0	0	1.875
Grevenmacher	199	41.458	113	282.500	323.958
Junglinster	134	27.896	20	50.000	77.896
Kehlen	93	19.375	4	10.000	29.375
Kiischpelt	44	9.167	0	0	9.167
Lintgen	116	24.167	7	17.500	41.667
Mersch	232	48.417	40	100.000	148.417
Mertert	49	10.208	37	92.500	102.708
Mondorf-les-Bains	103	21.396	10	25.000	46.396
Niederanven	102	21.250	30	75.000	96.250
ParcHosingen	42	8.750	25	62.500	71.250
Putscheid	39	8.125	0	0	8.125
Redange-sur-Attert	73	15.104	0	0	15.104
Roeser	171	35.625	13	32.500	68.125

Commune	Logements en GLS somme des mois GLS (X/12*2500)		Logements mis en location selon RGD 1998		Dotation totale GLS et RGD 1998
	mois GLS	somme	nombre de logements	somme	
Rosport-Mompach	24	5.000	4	10.000	15.000
Rumelange	154	32.000	87	217.500	249.500
Sandweiler	24	5.000	35	87.500	92.500
Sanem	453	94.333	39	97.500	191.833
Schiffange	214	44.667	155	387.500	432.167
Schuttrange	0	0	16	40.000	40.000
Strassen	43	8.917	45	112.500	121.417
Useldange	60	12.500	9	22.500	35.000
Wiltz	357	74.375	38	95.000	169.375
Wormeldange	33	6.771	0	0	6.771
Somme	7.808	1.626.604	2.049	5.122.500	6.749.104

Les 3 types de dotations telles que décrites ci-dessus représentent un total de 24.249.179 euros, réparti sur 43 communes.

Remarque :

Les dotations sont déterminées en fonction des trois critères développés ci-dessus. Il est à noter que les dotations ne sont pas destinées à financer les activités sous-jacentes à ces critères. En effet, les communes sont libres d'affecter ces budgets à des projets permettant de réaliser les objectifs du Pacte Logement 2.0. Voir à cet effet le chapitre 10.5.3.

9.5.3. Les participations financières accordées aux communes

Participation financière pour les prestations du Conseiller logement

L'Etat prend en charge les honoraires du Conseiller logement pour l'élaboration (pendant la convention initiale) et la mise en œuvre (pendant la convention de mise en œuvre) du PAL.

Cette prise en charge prend la forme soit d'une rémunération d'un consultant externe, soit du paiement à la commune d'un contingent horaire forfaitaire pour les conseillers internes.

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.

L'Etat a confié à la GIE Klima-Agence la gestion et la mise à disposition des Conseillers logement externes, ainsi que l'encadrement des communes engagées et ce jusqu'à l'échéance de la loi le 31 décembre 2032. Une convention prévoyant la gestion de ces Conseillers logement a été conclue entre l'Etat et Klima-Agence pour une durée de trois ans renouvelable.

Les missions de Klima-Agence consistent dans :

- ♦ la mise à disposition de conseillers logement par l'intermédiaire d'un marché public;
- ♦ l'organisation de la Formation continue et l'encadrement des conseillers logement (internes et externes);
- ♦ l'organisation de journées d'échange pour les conseillers logement;
- ♦ l'attribution des missions aux conseillers logement externes;
- ♦ l'assistance à la coordination entre Pacte Logement, Pacte Climat et le Pacte Nature;

- ♦ la gestion des paiements des conseillers logement externes;
- ♦ un helpdesk.

Depuis le lancement opérationnel du Pacte Logement, environ 12.207 heures ont été prestées par des Conseillers logement externes.

Au 31 décembre 2022, le Fonds spécial a versé un total de 1.553.949 euros en guise de participations financières pour les prestations d'un Conseiller logement : La Klima-Agence a touché 1.474.711 euros au profit des Conseillers logement externes et un montant de 79.238 euros a été versé à 10 communes pour les services d'un Conseiller logement interne.

Participation étatique pour la réalisation de projets

Hormis les 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 œuvre.

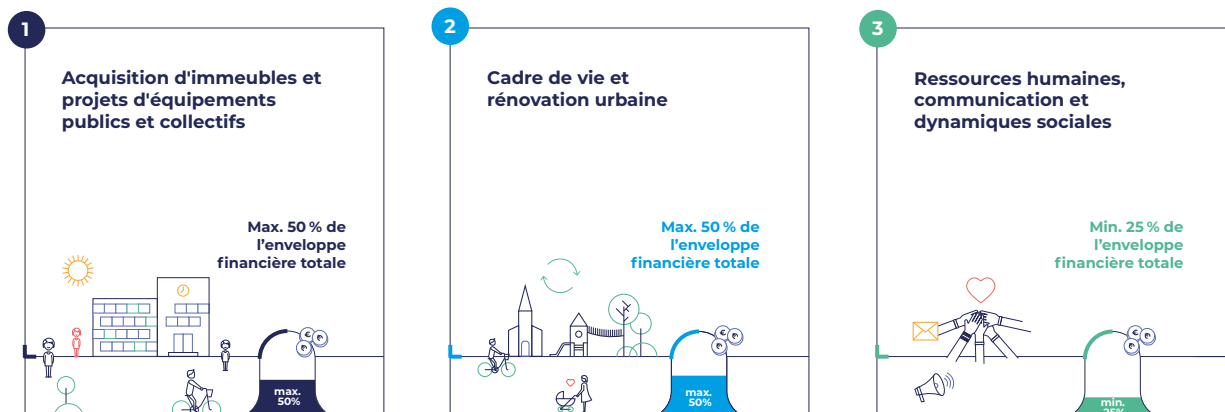
Le paiement d'une participation financière est cependant limité par le montant de l'enveloppe financière décrite ci-dessus.

Les projets que la commune entend réaliser dans le cadre du Pacte Logement doivent se situer dans l'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.

Catégories de mesures



10.

Annexes

10.1. ALISTE DES PROJETS DE L'INVENTAIRE DU FONDS SPÉCIAL

Promoteurs publics

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Fonds du Logement	Arsdorf	02/03/2021	Location	10	-	Differdange, rue Princip./Pl. S.	40 423
Fonds du Logement	Asselborn	29/08/2016	Location	-	4	Wintrange, Asselborn, Maison 187	18 151
Fonds du Logement	Asselborn	29/08/2016	Vente	-	1	Wintrange, Asselborn, Maison 187	41 478
Fonds du Logement	Bridel	22/01/2020	Location	-	23	Kopstal/Bridel, rue des Bouleaux	3 197 346
Fonds du Logement	Colmar-Berg	29/08/2016	Location	-	8	Colmar-Berg, rue de la Poste	636
Fonds du Logement	Colmar-Berg	15/09/2022	Location	-	6	Colmar-Berg, Nelsons Haff	3 139 714
Fonds du Logement	Cruchten	21/12/2016	Acquisition terrain	-	-	Nommern, rue des Chapelles	20
Fonds du Logement	Diekirch	21/10/2020	Location	-	13	Diekirch, rue Julien Vanérus	532 570
Fonds du Logement	Diekirch	21/10/2020	Location	-	-	Diekirch, rue Julien Vanérus	189 000
Fonds du Logement	Differdange	07/10/2009	Vente	-	28	Differdange, 82-88, Grand-Rue	889
Fonds du Logement	Differdange	07/11/2012	Location	-	6	Differdange, 210, Avenue de la Liberté	447 526
Fonds du Logement	Differdange	07/09/2015	Vente	-	6	Differdange, rue Kondel/rue Pasteur	22 036
Fonds du Logement	Differdange	07/09/2015	Vente	-	-	Differdange, rue Kondel/rue Pasteur	36 298
Fonds du Logement	Differdange	09/03/2021	Location	-	4	Differdange, Cité Ô	326
Fonds du Logement	Differdange	22/07/2021	Location	-	13	Differdange, 78, rue Yvonne	347
Fonds du Logement	Differdange	31/07/2020	Acquisition terrain	-	-	Differdange, rue Yvonne	108
Fonds du Logement	Dillingen	20/07/2022	Location	-	-	Dillingen, route Beaufort/Reisdorf	4 381 321
Fonds du Logement	Dillingen	15/04/2010	Acquisition terrain	-	-	Dillingen, route Beaufort/Reisdorf	132
Fonds du Logement	Dudelange	22/01/2020	Location	5	-	Dudelange, rue Norbert Metz	24 359
Fonds du Logement	Dudelange	08/10/2021	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 1	44
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 1	100
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 1	100
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 1	100
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 1	100
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 1	100

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 1	100
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 2	100
Fonds du Logement	Dudelange	n/a	Viabilisation	-	-	Dudelange, Neischmelz, Loi 2	100
Fonds du Logement	Echternach	21/07/2022	Location	-	2	Echternach, rue de l'Hôpital	662 743
Fonds du Logement	Echternach	21/07/2022	Location	-	-	Echternach, rue de l'Hôpital	1
Fonds du Logement	Echternach	02/10/2019	Location	-	6	Echternach, rue Kaalenbeerch	8 514
Fonds du Logement	Echternach	02/10/2019	Vente	-	24	Echternach, rue Kaalenbeerch	23 721
Fonds du Logement	Echternach	03/10/2016	Acquisition terrain	-	-	Echternach, Allferweiher	76
Fonds du Logement	Ehlerange	07/07/2021	Acquisition terrain	-	-	Ehlerange, Im Prostfeld	61
Fonds du Logement	Enscherange	08/10/2021	Location	-	6	Enscherange, In der Hin. Fohrzell	2 363 506
Fonds du Logement	Enscherange	08/10/2021	Location	-	-	Enscherange, In der Hin. Fohrzell	640
Fonds du Logement	Esch/Alzette	18/02/2010	Location étudiants	-	30	Esch/Alzette, Boulevard Kennedy	768 894
Fonds du Logement	Esch/Alzette	04/01/2017	Vente	-	16	Esch/Alzette, Nonnewisen Lot 3SC	440 354
Fonds du Logement	Esch/Alzette	04/01/2017	Vente	-	10	Esch/Alzette, Nonnewisen Lot 4SB1	332 770
Fonds du Logement	Esch/Alzette	04/01/2017	Vente	-	3	Esch/Alzette, Nonnewisen Lot 4SB2	96 779
Fonds du Logement	Esch/Alzette	20/02/2018	Vente	-	50	Esch/Alzette, Nonnewisen Lot 5N	429 058
Fonds du Logement	Esch/Alzette	10/10/2019	Location	-	16	Esch/Alzette, Nonnewisen Lot 5SA	1 134 410
Fonds du Logement	Esch/Alzette	10/10/2019	Vente	-	16	Esch/Alzette, Nonnewisen Lot 5SB	200 723
Fonds du Logement	Esch/Alzette	10/10/2019	Location	-	-	Esch-Alzette, Nonnewisen Lot 5SE	2 063 432
Fonds du Logement	Esch/Alzette	04/01/2017	Vente	-	14	Esch/Alzette, Nonnewisen Lot 6SE	344 948
Fonds du Logement	Esch/Alzette	19/01/2016	Location	-	34	Esch-Alzette, Nonnewisen Lot 7SA	1 186 570
Fonds du Logement	Esch/Alzette	31/03/2010	Acquisition terrain	-	-	Esch/Alzette, Nonnewisen	885 565
Fonds du Logement	Esch/Alzette	04/06/2021	Viabilisation	-	-	Esch/Alzette, Nonnewisen	444 362
Fonds du Logement	Esch/Alzette	25/11/2014	Location	-	8	Esch/Alzette: rue des écoles	158 599
Fonds du Logement	Esch-sur-Sûre	23/01/2020	Location	-	2	Esch-sur-Sûre, rue de la Poste	488 271
Fonds du Logement	Fentange	27/11/2018	Location	-	6	Fentange, rue de Bettembourg	502 923
Fonds du Logement	Fentange	27/11/2018	Vente	-	4	Fentange, rue de Bettembourg	258 871
Fonds du Logement	Frisange	21/07/2022	Location	-	8	Frisange, Um Flouer	2 515 714
Fonds du Logement	Frisange	n/a	Acquisition terrain	-	-	Frisange, Um Flouer	7 000
Fonds du Logement	Frisange	17/08/2022	Location	-	7	Frisange, rue Robert Schuman	4 363 720
Fonds du Logement	Frisange	17/08/2022	Location	-	-	Frisange, rue Robert Schuman	2 190
Fonds du Logement	Gonderange	04/03/2021	Location	-	20	Gonderange, auf dem Faaschtberg	8 505 716
Fonds du Logement	Gonderange	04/03/2021	Vente	-	8	Gonderange, auf dem Faaschtberg	569 403
Fonds du Logement	Gonderange	02/06/2017	Acquisition terrain	-	-	Gonderange, Auf dem Faaschtberg	166
Fonds du Logement	Greiveldange	20/07/2022	Location	-	8	Greiveldange, rue Bréil	2 635 757
Fonds du Logement	Greiveldange	20/07/2022	Vente	-	4	Greiveldange, rue Bréil	86 928
Fonds du Logement	Greiveldange	20/07/2022	Acquisition terrain	-	-	Greiveldange, rue Bréil	288 000
Fonds du Logement	Grevenmacher	04/10/2011	Vente	-	4	Grevenmacher, 37-41, rue Syre	44 625
Fonds du Logement	Grevenmacher	04/10/2011	Location	-	18	Grevenmacher, rue de Luxembourg	351 924
Fonds du Logement	Grosbous	26/11/2021	Acquisition terrain	-	-	Grosbous	175
Fonds du Logement	Harlange	28/09/2020	Location	-	4	Harlange, rue Laach	785 273

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Fonds du Logement	Harlange	29/11/2011	Acquisition terrain	-	-	Harlange, rue Laach	591
Fonds du Logement	Heisdorf	13/05/2022	Location	-	1	Heisdorf, rue de la Forêt verte	654 272
Fonds du Logement	Hosingen	15/09/2021	Location	-	11	Hosingen, Cité Thiergart	2 367 475
Fonds du Logement	Hosingen	15/09/2021	Vente	-	4	Hosingen, Cité Thiergart	197 713
Fonds du Logement	Hosingen	08/01/2020	Acquisition terrain	-	-	Hosingen, Cité Thiergart	203
Fonds du Logement	Huncherange	13/10/2015	Location	-	14	Huncherange, rue de l'Ecole	205 074
Fonds du Logement	Itzig	03/03/2014	Acquisition terrain	-	-	Hesperange, Itzeg, Predigerberg	76 151
Fonds du Logement	Kayl	06/12/2018	Location	-	3	Kayl	856
Fonds du Logement	Kopstal	11/06/2019	Location	-	10	Kopstal, rue Schmitz	369 466
Fonds du Logement	Lenningen	07/11/2012	Vente	-	-	Lenningen, rue de Canach	352 529
Fonds du Logement	Lenningen	17/10/2022	Acquisition terrain	-	-	Lenningen, Am Weierchen	102
Fonds du Logement	Linger	21/07/2022	Location	-	13	Linger, rue de la Libération	5 795 115
Fonds du Logement	Linger	23/09/2022	Vente	-	4	Linger, rue de la Libération	248 405
Fonds du Logement	Linger	21/03/2011	Acquisition terrain	-	-	Linger, rue de la Libération	718
Fonds du Logement	Luxembourg	24/01/2017	Vente	-	7	Luxembourg, rue de Cents	57 178
Fonds du Logement	Luxembourg	27/11/2018	Location	24	-	Luxembourg, Kiem, 1-3 Place Abbé Muehlendorf	2 976 459
Fonds du Logement	Luxembourg	07/11/2012	Location	-	3	Luxembourg, Grund, 18, rue St Ulric	160 303
Fonds du Logement	Luxembourg	04/12/2003	Acquisition terrain	-	-	Luxembourg, Merl, Auf dem Tischel	100
Fonds du Logement	Luxembourg	04/01/2017	Location	-	-	Luxembourg, Val St. Andre	100
Fonds du Logement	Luxembourg	04/01/2017	Vente	-	-	Luxembourg, Val St. Andre	100
Fonds du Logement	Luxembourg	13/02/2010	Vente	-	6	Luxembourg, rue Laurent Menager	466 262
Fonds du Logement	Luxembourg	14/09/2011	Location	-	6	Luxembourg, Val des bon Malades	1 283 216
Fonds du Logement	Luxembourg	04/12/2009	Location	-	3	Luxembourg, 41, rue Adolphe Fischer	87 166
Fonds du Logement	Luxembourg	25/08/2020	Location	-	4	Luxembourg, 62, rue de la Déportation	90 672
Fonds du Logement	Luxembourg	25/08/2020	Location	14	-	Luxembourg, rue Bonnevoie/F. Neipperg	26 087
Fonds du Logement	Luxembourg	10/05/2021	Location	-	2	Cents, rue Camille Polfer	933 030
Fonds du Logement	Luxembourg	10/05/2021	Location	-	-	Cents, rue Camille Polfer	6 400
Fonds du Logement	Luxembourg	n/a	Acquisition terrain	-	-	Luxembourg - Rue des Pommiers	100
Fonds du Logement	Mamer	18/12/2014	Location	-	14	Mamer, Bambésch	750 189
Fonds du Logement	Mamer	04/01/2017	Location	-	50	Mamer, Wéltgebond	20 427 321
Fonds du Logement	Mamer	17/08/2022	Vente	-	25	Mamer, Wéltgebond	808 831
Fonds du Logement	Mondorf-les-Bains	18/12/2014	Vente	-	17	Mondorf, rue des Rosiers	1
Fonds du Logement	Niederfeulen	22/01/2020	Vente	-	6	Niederfeulen, route d'Arlon	195 818
Fonds du Logement	Niederkorn	29/08/2016	Location étudiants	-	55	Niederkorn, avenue de la Liberté	551 071
Fonds du Logement	Niederkorn	29/08/2016	Location	-	42	Niederkorn, Mathendahl	1
Fonds du Logement	Niederkorn	29/08/2016	Vente	-	8	Niederkorn, Mathendahl	3 569
Fonds du Logement	Niederkorn	28/09/2020	Location	-	42	Niederkorn, route de Bascharage	7 575 542
Fonds du Logement	Niederkorn	20/07/2022	Location	-	4	Niederkorn, Mathendal, rue des Rosiers	1 971 714
Fonds du Logement	Niederwiltz	22/01/2020	Viabilisation	-	-	Niederwiltz	394 914
Fonds du Logement	Niederwiltz	n/a	Viabilisation	-	-	Niederwiltz	100

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Fonds du Logement	Niederwiltz	n/a	Viabilisation	-	-	Niederwiltz	100
Fonds du Logement	Niederwiltz	n/a	Viabilisation	-	-	Niederwiltz	100
Fonds du Logement	Niederwiltz	n/a	Viabilisation	-	-	Niederwiltz	100
Fonds du Logement	Noerdange	25/07/2018	Vente	-	6	Noerdange, rue de Diekirch	30 049
Fonds du Logement	Oberkorn	25/11/2014	Location	-	2	Oberkorn, 127-129, G.-D. Ch.	260 939
Fonds du Logement	Pétange	20/07/2022	Location	-	8	Pétange, route de Luxembourg	4 309 633
Fonds du Logement	Pintsch	04/10/2011	Location	-	2	Pintsch, Hoosersrtooss/Enneschte Wee	148 370
Fonds du Logement	Pintsch	04/10/2011	Vente	-	10	Pintsch, Hoosersrtooss/Enneschte Wee	747 952
Fonds du Logement	Rambrouch	28/09/2020	Location	-	3	Rambrouch, Ars Dorf, 5, rue du Lac	522 600
Fonds du Logement	Rambrouch	28/09/2020	Location	-	-	Rambrouch, Ars Dorf, 5, rue du Lac	508
Fonds du Logement	Rambrouch	28/09/2020	Vente	-	2	Rambrouch, Ars Dorf, 5, rue du Lac	111 839
Fonds du Logement	Rambrouch	31/07/2008	Acquisition terrain	-	-	Rambrouch, Ars Dorf, 5, rue du Lac	797
Fonds du Logement	Remich	27/11/2018	Location	-	4	Remich, route de Mondorf	253 536
Fonds du Logement	Remich	27/11/2018	Location	-	-	Remich, route de Mondorf	2 117
Fonds du Logement	Remich	27/11/2018	Vente	-	3	Remich, route de Mondorf	32 447
Fonds du Logement	Remich	27/11/2018	Vente	-	-	Remich, route de Mondorf	2 456
Fonds du Logement	Remich	17/09/2022	Location	-	4	Remich, rue St. Nicolas/Dauvelt	3 176 107
Fonds du Logement	Rodange	20/11/2020	Location	-	14	Rodange, avenue Dr. Gaasch	1
Fonds du Logement	Schieren	01/01/1900	Acquisition terrain	-	-	Schieren, route de Luxembourg	1
Fonds du Logement	Schifflange	18/02/2010	Location	-	7	Schifflange, rue de la Paix/rue de la croix	211 135
Fonds du Logement	Schweich	25/07/2018	Vente	-	3	Schweich, An der Hoh	19 708
Fonds du Logement	Senningerberg	15/02/2018	Location	-	6	Senningerberg, rue de Grünewald	596 692
Fonds du Logement	Senningerberg	15/02/2018	Vente	-	4	Senningerberg, rue de Grünewald	70 555
Fonds du Logement	Steinfort	25/11/2014	Location	-	14	Steinfort, rue d'Arlon	160 651
Fonds du Logement	Steinfort	25/11/2014	Location	-	-	Steinfort, rue d'Arlon	1 312
Fonds du Logement	Steinheim	19/10/2020	Location	-	4	Steinheim, 15, rue du Village	366 905
Fonds du Logement	Tuntange	24/04/2009	Acquisition terrain	-	-	Tuntange, Helperknapp	250
Fonds du Logement	Useldange	06/12/2018	Location	-	-	Useldange, rue de la Gare	751
Fonds du Logement	Useldange	20/11/2020	Location	-	1	Useldange, rue de la Gare	267 063
Fonds du Logement	Useldange	19/01/2016	Location	-	6	Useldange, Maison Faber, rue de la Gare	128 295
Fonds du Logement	Useldange	15/02/2018	Vente	-	4	Useldange rue de l'Eglise	1 249
Fonds du Logement	Useldange	10/11/2021	Location	-	-	Useldange, rue de Boevange	7 000
Fonds du Logement	Useldange	10/11/2021	Location	-	12	Useldange, rue de Boevange	5 112 256
Fonds du Logement	Wasserbillig	19/01/2016	Location	-	15	Wasserbillig, route d'Echternach	256 291
Fonds du Logement	Wecker	17/09/2022	Viabilisation	-	-	Wecker, Cité Syrdall, An der Schmétt	5 294 019
Fonds du Logement	Wellenstein	05/02/2016	Location	-	9	Wellenstein, rue Sainte Anne	1 673 570
Fonds du Logement	Wellenstein	05/02/2016	Location	-	-	Wellenstein, rue Sainte Anne	1 070 818
Fonds du Logement	Wiltz	n/a	Viabilisation	-	-	Wiltz, Haargarten	6 341 347
Fonds du Logement	Wiltz	n/a	Viabilisation	-	-	Wiltz, Haargarten	2 250 052
Fonds du Logement	Winseler	04/06/2021	Location	-	4	Winseler, Duerfstrooss	1 474 132
Fonds du Logement	Winseler	04/06/2021	Acquisition terrain	-	-	Winseler	44

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
SNHBM	Belvaux	25/11/2021	Vente	-	-	Belvaux, rue Geessewee	219
SNHBM	Belvaux	20/10/2020	Location	-	16	Belvaux, 25, rue Geessewee	628 097
SNHBM	Belvaux	20/10/2020	Vente	-	20	Belvaux, 9-16, rue O. Hardy	361 432
SNHBM	Belvaux	28/04/2021	Vente	-	36	Belvaux	602 445
SNHBM	Belvaux	14/01/2021	Viabilisation	-	-	Belvaux, Um Geessewee	245 700
SNHBM	Belvaux	14/01/2021	Viabilisation	-	-	Belvaux, Um Geessewee	82 878
SNHBM	Contern	25/11/2021	Vente	-	-	Contern	135
SNHBM	Contern	03/07/2020	Location	-	-	Contern, 6, an de Päschen	5 559
SNHBM	Contern	03/07/2020	Location	-	7	Contern, 6, an de Päschen	787 176
SNHBM	Contern	03/07/2020	Vente	-	25	Contern, an de Päschen	341 386
SNHBM	Contern	03/07/2020	Vente	-	16	Contern, an de Steng	327 357
SNHBM	Contern	03/07/2020	Location	-	24	Contern, an de Steng	17 857
SNHBM	Contern	03/07/2020	Location	-	24	Contern, an de Steng	3 391 790
SNHBM	Contern	03/07/2020	Vente	-	24	Contern, an de Päschen	381 745
SNHBM	Contern	14/01/2021	Viabilisation	-	-	Contern, An de Steng	210 000
SNHBM	Contern	14/01/2021	Viabilisation	-	-	Contern, An de Steng	946 724
SNHBM	Contern	14/01/2021	Viabilisation	-	-	Contern, An de Steng	118 709
SNHBM	Diekirch	27/01/2016	Location	-	20	Diekirch, Rés Rucio,r Victor Muller-Fromes	979 180
SNHBM	Diekirch	19/06/2020	Location	-	14	Diekirch, Rés Sissa+Platero	164
SNHBM	Diekirch	15/12/2022	Location	-	-	Diekirch, rue des Fleurs	259 992
SNHBM	Grevenmacher	07/05/2019	Autres	-	-	Grevenmacher, Rés."Rëngmauer"	223 204
SNHBM	Grevenmacher	07/05/2019	Location	-	29	Grevenmacher, Rés."Rëngmauer"	785 800
SNHBM	Grevenmacher	04/06/2021	Vente	-	3	Grevenmacher, Oischtgessgässel	25 904
SNHBM	Hautcharage	25/11/2021	Vente	-	-	Hautcharage	336
SNHBM	Hautcharage	07/05/2019	Location	-	-	Hautcharage, Cité Jean Chris. Rés. "DU"	220 482
SNHBM	Hautcharage	07/05/2019	Location	-	8	Hautcharage, Cité Jean Chris. Rés. "DU"	70 437
SNHBM	Hautcharage	07/05/2019	Vente	-	8	Hautcharage, Rés. "TRI"	331 923
SNHBM	Hautcharage	07/05/2019	Vente	-	26	Hautcharage, Cité Chris	3 229
SNHBM	Helmsange	25/11/2021	Vente	-	-	Helmsange	687
SNHBM	Helmsange	17/06/2020	Vente	-	20	Helmsange, Rés. Dimalis	221 554
SNHBM	Helmsange	17/06/2020	Location	-	-	Helmsange, Rés. Villosa	214 582
SNHBM	Helmsange	17/06/2020	Location	-	20	Helmsange, Rés. Villosa	624 802
SNHBM	Hostert	13/06/2016	Vente	-	20	Hostert	95 761
SNHBM	Junglinster	25/11/2021	Autres	-	-	Junglinster	425
SNHBM	Junglinster	11/06/2019	Autres	-	-	Junglinster, Rés. "Tilia"	52 434
SNHBM	Junglinster	11/06/2019	Location	-	-	Junglinster, Rés. "Tilia"	4
SNHBM	Junglinster	11/06/2019	Location	-	8	Junglinster, Rés. "Tilia"	741 558
SNHBM	Junglinster	11/06/2019	Vente	-	28	Junglinster, Rés. "Epicea,Betula,Castanea"	226 593
SNHBM	Junglinster	11/06/2019	Autres	-	-	Junglinster, Rés. "Magnolia"	38 189
SNHBM	Junglinster	11/06/2019	Location	-	6	Junglinster, Rés. "Magnolia"	57 838
SNHBM	Kirchberg	27/01/2016	Vente	-	45	Luxembourg, Kirchberg, "Aludra"	20 000
SNHBM	Kirchberg	27/01/2016	Location	-	20	Luxembourg, Kirchberg, "Aludra"	17 077

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
SNHBM	Kirchberg	19/10/2016	Vente	-	32	Luxembourg, Kirchberg, Kiem AK 2/3	46 770
SNHBM	Kirchberg	28/04/2021	Location	-	39	Luxembourg, Kirchberg, Kiem, Rés "Kuma" AK 2-4	217 861
SNHBM	Kirchberg	13/09/2018	Location	-	18	Luxembourg, Kirchberg, Kiem Ak 2/2 Rés. "Naos"	311 163
SNHBM	Kirchberg	03/10/2018	Vente	-	70	Luxembourg, Kirchberg, Kiem Ak 2/2 Rés. "Coxa, Naos, Reda"	248 272
SNHBM	Kirchberg	11/07/2012	Acquisition terrain	-	-	Luxembourg, Kirchberg, Kiem	100
SNHBM	Kirchberg	18/12/2014	Viabilisation	-	-	Luxembourg, Kirchberg, Kiem	678 893
SNHBM	Kirchberg	25/11/2021	Autres	-	-	Luxembourg, Kirchberg, Reimerwee	331
SNHBM	Kirchberg	25/11/2021	Vente	-	-	Luxembourg, Kirchberg, Reimerwee	334
SNHBM	Kirchberg	03/10/2018	Location	-	34	Luxembourg, Kirchberg, Reimerwee Ak 6-1 Rés. "Vela"	1 891 687
SNHBM	Kirchberg	03/10/2018	Vente	-	60	Luxembourg, Kirchberg, Reimerwee Ak 6-2 Rés. "Enir,Juza,Mira"	470 774
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Location	-	-	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Resha"	360 429
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Location	-	23	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Resha"	758 643
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Vente	-	25	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Talita"	329 012
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Vente	-	44	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Capella+Isida"	980 022
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Vente	-	36	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Giena+Atria"	379 832
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Vente	-	39	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Leonis+Meissa"	137 602
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Location	-	-	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Clava"	28 787
SNHBM	Kirchberg	17/06/2020	Location	-	33	Luxembourg, Kirchberg, bld Konrad A. Rés. "Clava"	870 587
SNHBM	Kirchberg	21/12/2022	Location	-	-	Luxembourg, Kirchberg, Reimerwee	4 942 181
SNHBM	Kirchberg	21/12/2022	Location	-	-	Luxembourg, Kirchberg, Reimerwee	1 499 541
SNHBM	Kirchberg	30/11/2018	Location	-	15	Luxembourg, Kirchberg, rue du Fort Niedergrünwee	501 266
SNHBM	Kirchberg	21/11/2022	Vente	-	11	Luxembourg, Kirchberg, rue de Niederkorn	178 322
SNHBM	Lamadeleine	25/11/2021	Vente	-	-	Lamadelaine	348
SNHBM	Lamadeleine	08/05/2018	Location	-	9	Lamadeleine, An den Atzengen	454 878
SNHBM	Lamadeleine	08/05/2018	Vente	-	51	Lamadeleine, An den Atzengen	321 919
SNHBM	Lamadeleine	08/05/2018	Vente	-	22	Lamadeleine, An den Atzengen	59 033
SNHBM	Luxembourg	25/11/2021	Vente	-	-	Bettendorf	324
SNHBM	Luxembourg	19/06/2020	Vente	-	9	Bettendorf, Hinter dem Schloss	64 660
SNHBM	Luxembourg	25/11/2021	Vente	-	-	Alzingen	502
SNHBM	Luxembourg	19/06/2020	Vente	-	17	Hesperange, Rés. "Zenzero"	444 714
SNHBM	Luxembourg	19/06/2020	Vente	-	21	Alzingen, Rés. "Timo+Mirto+Cumino"	508 970
SNHBM	Luxembourg	19/06/2020	Vente	-	14	Alzingen, divers adresses	631 552
SNHBM	Luxembourg	27/01/2016	Location	-	6	Luxembourg, Rés. "Stella", Val St.Croix	1 683
SNHBM	Luxembourg	10/07/2017	Vente	-	35	Luxembourg, route d'Arlon, Rés. "Elea & Irida"	134 826
SNHBM	Mersch	07/11/2017	Vente	-	11	Mersch, rue Welter	48 756
SNHBM	Mersch	25/11/2021	Autres	-	-	Mersch ,Beschmontsbongert	36
SNHBM	Mersch	09/11/2017	Location	-	4	Mersch Beschmontsbongert, Rés. "Ostara"	277 318

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
SNHBM	Mersch	09/11/2017	Location	-	5	Mersch, Beschmontsbongert Rés. "Gala"	453 013
SNHBM	Niedercorn	25/11/2021	Vente	-	-	Niedercorn	73
SNHBM	Niedercorn	28/06/2021	Location	-	14	Niedercorn, 142, route de Pétange	2 692 230
SNHBM	Niedercorn	28/06/2021	Vente	-	8	Niedercorn, 1, Cité op Lauterbann, 8lgs vente	88 179
SNHBM	Niedercorn	28/06/2021	Vente	-	30	Niedercorn, 3-37, Cité op Lauterbann	842 744
SNHBM	Oberanven	25/11/2021	Vente	-	-	Oberanven	223
SNHBM	Oberanven	09/07/2021	Vente	-	25	Oberanven, 26-44, op dem Wakelter	811 153
SNHBM	Olm	25/11/2021	Vente	-	-	Elmen, Olm	404
SNHBM	Olm	02/12/2022	Vente	-	23	Kehlen, Olm, Elmen	128 518
SNHBM	Olm	02/12/2022	Location	-	13	Kehlen, Olm, Elmen	1 736 770
SNHBM	Olm	02/12/2022	Vente	-	23	Kehlen, Olm, Elmen	229 161
SNHBM	Olm	02/12/2022	Vente	-	13	Kehlen, Olm, Elmen	116 283
SNHBM	Olm	02/12/2022	Location	-	16	Kehlen, Olm, Elmen	1 787 032
SNHBM	Olm	02/12/2022	Vente	-	20	Kehlen, Olm, Elmen	239 454
SNHBM	Olm	02/12/2022	Vente	-	13	Kehlen, Olm, Elmen	113 557
SNHBM	Olm	02/12/2022	Location	-	5	Kehlen, Olm, Elmen	949 882
SNHBM	Olm	02/12/2022	Vente	-	15	Kehlen, Olm, Elmen	218 043
SNHBM	Olm	02/12/2022	Vente	-	15	Kehlen, Olm, Elmen	186 999
SNHBM	Olm	22/11/2022	Vente	-	11	Kehlen, Olm, Elmen	113 692
SNHBM	Olm	18/12/2020	Viabilisation	-	-	Kehlen, Olm, Elmen	720 000
SNHBM	Olm	18/12/2020	Viabilisation	-	-	Kehlen, Olm, Elmen	8 386 184
SNHBM	Olm	18/12/2020	Viabilisation	-	-	Kehlen, Olm, Elmen	11 172 715
total				53	2 335		191 394 168

Administrations communales

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
AC Berdorf	Bollen-dorf-Pont	27/07/2020	Location	-	5	Berdorf, Bollendorf, Pont, Al Schoul	2 596 001
AC Bettendorf	Bettendorf	20/10/2020	Location	-	10	Bettendorf, Hinter dem Schloss	34 687
AC Bettendorf	Bettendorf	15/06/2012	Acquisition terrain	-	-	Bettendorf, Hinter dem Schloss	275 000
AC Betzdorf	Mensdorf	25/08/2020	Location	-	2	Betzdorf, Mensdorf, Ennescht Wiirts	1 000
AC Betzdorf	Mensdorf	25/08/2020	Location	-	-	Betzdorf, Mensdorf, Ennescht Wiirts	117
AC Betzdorf	Olingen	04/12/2020	Location	-	-	Betzdorf, Olingen, 1, rue Roodt-Syre	311 000
AC Betzdorf	Olingen	04/12/2020	Location	-	3	Betzdorf, Olingen, 1, rue Roodt-Syre	1 352 000
AC Betzdorf	Mensdorf	n/a	Location	-	-	Betzdorf, Mensdorf, rue Principale	34 395
AC Betzdorf	Mensdorf	n/a	Location	-	4	Betzdorf, Mensdorf, rue Principale	1 624 932
AC Bous	Bous	19/01/2021	Location	-	3	Bous, 37, rue de Luxembourg	636 247
AC Bous	Bous	11/06/2021	Location	-	10	Bous, Montée des Vignes	3 937 597
AC Diekirch	Diekirch	16/03/2021	Location	-	1	Diekirch, 14, rue St. Nicolas	34 733
AC Diekirch	Diekirch	19/06/2020	Location	-	2	Diekirch, 14, rue Vannérus	3 751
AC Diekirch	Diekirch	24/11/2020	Location	-	1	Diekirch, 14, rue de l'étoile	12 424

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
AC Diekirch	Diekirch	04/06/2021	Location	-	2	Diekirch, 20a, route de Gilsdorf	5 088
AC Diekirch	Diekirch	14/01/2021	Location	-	2	Diekirch, 13, rue St. Antoine	50
AC Differdange	Differdange	27/04/2021	Location	-	48	Differdange, Tower Gravity	116 902
AC Differdange	Differdange	27/04/2021	Location	-	-	Differdange, Tower Gravity	34 102
AC Dudelange	Dudelange	25/08/2020	Location	-	3	Dudelange, rue Marthe B-F, op Lenkes	57 100
AC Dudelange	Dudelange	25/08/2020	Location	1	9	Dudelange, 37-39, rue du Commerce	302 000
AC Dudelange	Dudelange	02/03/2021	Location	-	5	Dudelange, rue M. Steinmetz-L.	402 750
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	26/09/2018	Location	-	-	Esch/Alzette, 50-52, rue Portland	308 732
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	26/09/2018	Location	-	-	Esch/Alzette, 50-52, rue Portland	72 612
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	27/07/2007	Location	1	-	Esch/Alzette, 39, rue des Remparts	2 779
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	30/11/2011	Location	-	16	Esch/Alzette, rue de la Source	106 449
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	15/07/2015	Vente	-	-	Esch/Alzette, Nonnewisen	100
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	16/07/2015	Vente	-	60	Esch/Alzette, Nonnewisen	497 068
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	03/09/2018	Location	-	1	Esch/Alzette, 33, rue des Remparts	156 066
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	03/09/2018	Location	-	1	Esch/Alzette, 35, rue des Remparts	140 929
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	28/01/2016	Location	-	17	Esch/Alzette, 24-26, rue Dicks, Maison Diva	383 139
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	28/01/2016	Location	-	4	Esch/Alzette, 24, rue Brill	160 286
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	09/01/2020	Location	30	-	Esch/Alzette, 1-5, Op der Leier	132 266
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	04/07/2017	Location	18	-	Esch/Alzette, 6-8, Op der Leier	16 272
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	15/01/2019	Location	1	-	Esch/Alzette, 3, rue Louis Pasteur	91 445
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	09/01/2020	Location	1	-	Esch/Alzette, 49, rue St. Vincent	4 768
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	13/09/2018	Location	3	-	Esch/Alzette, 2, Blvd Pierre Dupong	4 175
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	13/09/2018	Location	3	-	Esch/Alzette, 4, Blvd Pierre Dupong	7 800
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	30/11/2011	Location	1	-	Esch/Alzette, 6, Grand-Rue	30 488
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	13/09/2018	Location	3	-	Esch/Alzette, 6, Grand-Rue	3 541
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	03/09/2018	Location	6	-	Esch/Alzette, 9, Cité Schaeftgen	26 423
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	04/06/2021	Location	1	-	Esch/Alzette, 29, rue du Moulin	19 366
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	03/09/2018	Location	1	-	Esch/Alzette, 45, rue de Belvaux	9 093
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	03/09/2018	Location	1	-	Esch/Alzette, 47, rue de Belvaux	6 814
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	03/09/2018	Location	1	-	Esch/Alzette, 49, rue de Belvaux	5 836
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	03/09/2018	Location	2	-	Esch-Alzette, 118, rue du Canal	19 947
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	30/11/2011	Location	6	-	Esch/Alzette, 21-23, Grand-Rue	299 958
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	24/09/2018	Location	-	1	Esch/Alzette, 171, rue de Luxembourg	3 006
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	15/07/2022	Location	4	1	Esch/Alzette, 11, rue de la Source	102 339
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	15/07/2022	Location	4	1	Esch/Alzette, 13, rue de la Source	103 640
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	15/07/2022	Location	4	1	Esch/Alzette, 17, rue de la Source	200 815
AC Esch/Alzette	Esch/Alzette	08/07/2022	Location	6	-	Esch/Alzette, 7, Op der Léier	308 762
AC Ettelbrück	Ettelbruck	02/09/2016	Location	-	11	Ettelbruck, rue de Bastogne, an hôtel Central	11 023
AC Ettelbrück	Ettelbruck	30/11/2018	Location	-	1	Ettelbruck, 122, rue de Warken	8 865
AC Feulen	Oberfeulen	28/04/2021	Location	-	2	Feulen, Oberfeulen, Pl. Chapelle	239 741
AC Flaxweiler	Gostingen	28/09/2016	Location	-	4	Flaxweiler, Härenhaus à Gostingen	35 786
AC Flaxweiler	Beyren	11/07/2013	Location	-	6	Flaxweiler, Beyren Ancienne Ecole	78 848
AC Garnich	Kahler	27/07/2020	Location	-	1	Garnich, 42-44, rue Principale	491 001

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
AC Garnich	Kahler	27/07/2020	Location	-	-	Garnich, 42-44, rue Principale	204 001
AC Goesdorf	Goesdorf	06/10/2021	Location	-	5	Goesdorf, Nocher, Kiirchewee	1 244 150
AC Grevenmacher	Grevenmacher	17/06/2020	Location	-	2	Grevenmacher, 29-31, rue Syr	2
AC Hesperange	Alzingen	20/11/2019	Location	-	15	Hesperange, Alzingen, Rothweit II, Rés. "Alloro"	61
AC Hesperange	Alzingen	29/08/2017	Viabilisation	-	-	Hesperange, Rothweit II	175 000
AC Hesperange	Alzingen	29/08/2017	Viabilisation	-	-	Hesperange, Rothweit II	304 324
AC Hesperange	Hesperange	14/01/2021	Vente	-	6	Hesperange, Am Holleschbiert	486 000
AC Lintgen	Lintgen	25/08/2020	Location	-	1	Lintgen, rue de l'école	84 521
AC Lintgen	Gosseldange	27/10/2021	Location	-	8	Lintgen, route de Mersch	3 888 000
AC Luxembourg	Luxembourg	22/03/2016	Location	3	-	Luxembourg, 17-19, rue de la Lavande	231 505
AC Luxembourg	Luxembourg	11/12/2017	Location	-	4	Luxembourg, 157, rue de la Tour Job	1
AC Luxembourg	Luxembourg	14/12/2018	Location	1	-	Luxembourg, rue Fanny Leclerc	18 228
AC Luxembourg	Luxembourg	01/02/2019	Location	-	9	Luxembourg, Muhlenbh, rue Viktor Ferrant	381 303
AC Luxembourg	Luxembourg	19/11/2019	Location étudiants	1	-	Luxembourg, 26, avenue Pasteur	161 101
AC Luxembourg	Luxembourg	19/11/2019	Location	-	5	Luxembourg, 5, rue Haute	878 054
AC Luxembourg	Luxembourg	17/12/2017	Location	-	12	Luxembourg, 129-135, rue de la Tour Job	740 649
AC Luxembourg	Luxembourg	22/03/2016	Location	2	-	Luxembourg, 49-51, rue de la Lavande	55 201
AC Luxembourg	Luxembourg	22/03/2016	Location	-	2	Luxembourg, 55, rue de la Lavande	28 389
AC Luxembourg	Luxembourg	14/01/2021	Location	-	1	Luxembourg, 16, Dernier Sol	19 012
AC Luxembourg	Luxembourg	14/01/2021	Location	-	-	Luxembourg, 13, rue du Cimetière	500
AC Luxembourg	Luxembourg	14/01/2021	Location	1	-	Luxembourg, 42, rue Schrobilgen	149 534
AC Luxembourg	Luxembourg	14/01/2021	Location	1	-	Luxembourg, 26, rue de Trèves	44 278
AC Luxembourg	Luxembourg	19/01/2021	Location	1	-	Luxembourg, 22, rue des Marguerites	134
AC Luxembourg	Luxembourg	04/06/2021	Location	-	21	Luxembourg, Hôtel Delta	1
AC Luxembourg	Luxembourg	11/06/2021	Location	3	-	Luxembourg, rue Michel Welter	518 000
AC Luxembourg	Luxembourg	07/07/2021	Location	-	7	Luxembourg, rue du Grünewald	2 500 000
AC Luxembourg	Luxembourg	07/07/2021	Location	-	8	Luxembourg, rue des Celtes	1 588 133
AC Luxembourg	Luxembourg	22/07/2021	Location	-	12	Luxembourg, rue Auguste Liesch	3 966 000
AC Luxembourg	Luxembourg	12/10/2022	Location	-	19	Luxembourg, 71-79, rue de l'Avenir	1
AC Mersch	Mersch	16/04/2018	Vente	-	3	Mersch, Bisserwee/Aelenterweg, rue des Champs	91 261
AC Mersch	Mersch	20/10/2022	Acquisition terrain	-	-	Mersch, Hinter Grommesch	400 000
AC Mondercange	Mondercange	29/05/2017	Location	-	12	Mondercange, 3b rue de Limph	212 652
AC Mondorf-les-Bains	Ellange	14/11/2019	Location	-	1	Mondorf, Ellange, rue du Curé	364 001
AC Putscheid	Merscheid/Putscheid	02/12/2022	Acquisition terrain	-	-	Putscheid-Merscheid, rue de Weiler	21 650
AC Remich	Remich	19/12/2022	Acquisition terrain	-	-	Remich, Terrains Gewännchen	581 650
AC Roeser	Roeser	20/12/2019	Location	-	2	Roeser, 41, Grand-Rue	51 152
AC Roeser	Peppange	26/04/2018	Location	-	3	Roeser, Peppange, 4, rue de l'église	886 751
AC Roeser	Roeser	25/11/2021	Location	-	3	Roeser, Grand-Rue	38 200
AC Roeser	Roeser	25/11/2021	Location	-	-	Roeser, Grand-Rue	271
AC Rosport-Mompach	Rosport	27/07/2020	Location	-	-	Rosport, 7, route d'Echternach	188 001

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
AC Rosport-Mompach	Rosport	27/07/2020	Location	-	4	Rosport, 7, route d'Echternach	694 001
AC Rosport-Mompach	Rosport	27/07/2020	Vente	-	4	Rosport, 7, route d'Echternach	127 001
AC Rosport-Mompach	Rosport	26/09/2016	Acquisition terrain	-	-	Rosport, 7, route d'Echternach	66 000
AC Rumelange	Rumelange	11/02/2016	Logements jeunes	-	19	Rumelange, Grand-Rue	686 882
AC Rumelange	Rumelange	17/08/2022	Location	-	5	Rumelange, rue de la Fontaine, Maison Kihn	2 025 419
AC Sanem	Ehlerange	12/10/2022	Location	-	2	Sanem, Ehlerange, rue de Mondercange	354 375
AC Sanem	Ehlerange	12/10/2022	Location	-	-	Sanem, Ehlerange, rue de Mondercange	118 125
AC Sanem	Sanem	14/10/2022	Location	-	1	Sanem, 4C, rue de la Fontaine	307 500
AC Sanem	Belvaux	12/10/2022	Location	-	1	Sanem, 24, route d'Esch	409 000
AC Schengen	Remerschen	29/06/2017	Location	-	4	Remerschen, 46, Wäistrooss	215 579
AC Schuttrange	Schuttrange	29/05/2017	Location	-	2	Schuttrange, Léegronnd	329 373
AC Schuttrange	Uebersyren	18/09/2017	Location	-	2	Uebersyren, rue de la Montagne	900 000
AC Schuttrange	Schrassig	14/11/2019	Location	-	3	Schuttrange, Schrassig, rue Schlassgewann	106 417
AC Schuttrange	Schuttrange	25/08/2020	Location	-	4	Schuttrange, In der ht	1 355 001
AC Schuttrange	Munsbach	27/10/2021	Location	-	1	Schuttrange, Um Schënnbierg	570 000
AC Schuttrange	Munsbach	27/10/2021	Location	-	-	Schuttrange, Um Schënnbierg	838 000
AC Steinfert	Steinfert	25/08/2020	Location	-	1	Steinfert, rue de Schwarzenhof	443 001
AC Steinfert	Steinfert	25/08/2020	Vente	-	4	Steinfert, rue de Schwarzenhof	264 001
AC Steinfert	Hagen	10/11/2021	Location	-	6	Steinfert, Hagen, 14, rue de l'Ecole	2 489 000
AC Steinsel	Mullendorf	28/07/2021	Location	-	2	Steinsel, Mullendorf, Bei de Weieren	717 547
AC Steinsel	Mullendorf	28/07/2021	Location	-	-	Steinsel, Mullendorf, Bei de Weieren	244
AC Useldange	Useldange	16/04/2016	Location	1	-	Useldange, Maison Tremel, locatif	8 332
AC Useldange	Useldange	07/07/2021	Location	-	1	Useldange, 2a, Am Tremel	37 500
AC Walferdange	Bereldange	12/10/2017	Location	-	5	Walferdange, An den Spätzlecken	107 977
AC Walferdange	Walferdange	27/04/2021	Location	-	1	Walferdange, 17, rue Josy Welter	263 000
AC Weiler-la-Tour	Syren	14/11/2019	Location	-	1	Weiler, Syren, 8, Pl. de l'église	436 001
AC Wiltz	Wiltz	15/06/2020	Location	-	9	Wiltz, 13, Campingstrooss	383 447
AC Wiltz	Wiltz	29/09/2020	Location	-	1	Wiltz, Niederwiltz, 1, am Bongert	11 705
AC Wiltz	Wiltz	10/12/2020	Location	-	-	Wiltz, 20, Grand-Rue	41 865
AC Wiltz	Wiltz	10/12/2020	Location	-	3	Wiltz, 20, Grand-Rue	40 000
AC Wiltz	Wiltz	27/02/2021	Acquisition terrain	-	-	Wiltz, Duerfstrooss	1
AC Wiltz	Wiltz	27/02/2021	Acquisition terrain	-	-	Wiltz, In der Steil	1
AC Wincrange	Hoffelt	24/08/2020	Vente	-	5	Wincrange, Hoffelt, Duärefstrooss	2 527
total				112	490		50 712 548

Promoteurs privés sans but de lucre

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
120 Luxembourg	Esch/Alzette	06/06/2019	Location étudiants	-	31	Esch/Alzette	1 709 151
Croix-Rouge	Esch-sur-Sûre	20/11/2020	Location	-	20	Esch-sur-Sûre, rue du Moulin	112 479

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Croix-Rouge	Vianden	24/08/2020	Location	-	52	Vianden, rue Neugarten	1 138 001
Femmes en détresse	Rodange	19/01/2021	Location	-	-	Rodange, route de Longwy	22 077
Fondation APEMH	Vianden	11/11/2022	Location	-	-	Vianden, rue du Sanatorium	12 140
Fondation APEMH	Vianden	11/11/2022	Location	-	16	Vianden, rue du Sanatorium	6 707 340
Fondation Caritas Luxembourg	Beggen	09/06/2015	Logements encadrés	-	13	Luxembourg, Beggen	191 236
Fondation Cécile Ginter	Ettelbruck	03/10/2017	Location	-	12	Ettelbruck, 2-6 rue du Canal	348 348
Fondation de Luxembourg	Limpertsberg	24/10/2019	Location étudiants	-	7	Luxembourg, avenue Faiencerie	50 579
Fondation pour l'Accès au Logement	Fond. accès au Logement - Niederkorn	07/11/2017	Location	-	12	Niederkorn, rue St. Pierre	2
Fondation pour l'Accès au Logement	Heiderscheid	15/06/2020	Location	-	12	Heinerscheid, Kierfechstrooss	134 048
Fondation pour l'Accès au Logement	Hosingen	28/04/2021	Location	-	6	Hosingen, Cité Thiergart	1 735 642
Fondation pour l'Accès au Logement	Hosingen	28/04/2021	Location	-	-	Hosingen, Cité Thiergart	383
Fondation pour l'Accès au Logement	Merscheid/Putscheid	21/02/2022	Location	-	5	Merscheid, rue de Weiler	1 052 854
Fondation pour l'Accès au Logement	Mondorf-les-Bains	22/06/2021	Location	-	9	Mondorf, Rés. "Am Park"	949 210
Fondation pour l'Accès au Logement	Niederkorn	12/10/2022	Location	-	7	Niederkorn, rue des Ecoles	3 532 000
Fondation pour l'Accès au Logement	Schifflange	15/07/2022	Location	-	1	Schifflange, avenue de la Résistance	737 566
Fondation pour l'Accès au Logement	Wiltz	21/02/2022	Location	-	6	Wiltz, Op Batzendell	114 528
Fondation pour l'Accès au Logement	Wiltz	21/02/2022	Location	-	-	Wiltz, Op Batzendell	20 425
Fondation Viktor Elz	Differdange	15/06/2020	Location	-	1	Differdange, rue Anna Lindh	7 317
Fondation Viktor Elz	Rodange	13/05/2022	Location	-	2	Rodange, route Longwy	266 038
Fondation Viktor Elz	Rodange	13/05/2022	Location	-	-	Rodange, route Longwy	420
Habitat et Humanisme	Brouch (Mersch)	15/06/2020	Location	-	6	Mersch, 49, route d'Arlon	221 363
Habitat et Humanisme	Diekirch	24/08/2020	Location	-	1	Diekirch, rue du Tilleul	47 651
Habitat et Humanisme	Diekirch	24/08/2020	Location	-	2	Diekirch, rue du Tilleul	141 032
Habitat et Humanisme	Esch/Alzette	15/06/2020	Location	-	1	Esch/Alzette, 33, rue Pasteur	3 860
Habitat et Humanisme	Esch/Alzette	01/03/2022	Location	-	11	Esch/Alzette, 44, rue du Canal	2 446 860
Habitat et Humanisme	Frisange	24/08/2020	Location	-	2	Frisange, Robert Schuman	118 415
Habitat et Humanisme	Niederkorn	24/08/2020	Location	-	11	Niederkorn, route de Bascharage	377 625
Habitat et Humanisme	Niederkorn	24/08/2020	Location	-	-	Niederkorn, route de Bascharage	683
Habitat et Humanisme	Niederkorn	15/01/2021	Location	-	4	Niederkorn, route de Bascharage	373 422
Hospice Civil de la Ville d'Echternach	Echternach	24/11/2020	Location	2	-	Echternach, P. St. Willibrord	424 000
Immo Sudgaz	Esch/Alzette	14/11/2017	Location étudiants	-	9	Esch/Alzette, 151, rue de Luxembourg	855 323
Inter-Actions	Belvaux	20/10/2020	Location	-	7	Belvaux, rue G-D Charl.	181 291
Kampoos	Belvaux	15/12/2014	Location étudiants	-	175	Belvaux	4 425 284
Kierchefong	Dudelange	28/08/2019	Location	-	39	Dudelange, 2, rue Antoine Zinnen	759 272
Kierchefong	Grevenmacher	15/01/2018	Location	2	-	Grevenmacher, 2, rue de Luxembourg	15 328
Kierchefong	Wormeldange	29/08/2019	Location	-	-	Wormeldange, rue Princip.+ Cimetière	15 716
Life Asbl	Soleuvre	13/11/2019	Location	-	7	Soleuvre, rue d'Ehlerange	151 750

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Oeuvres Paroissiales Bertrange	Bertrange	16/03/2021	Location	-	34	Bertrange, rue du Sellier	6 560 543
Oeuvres Paroissiales Bertrange	Bertrange	16/03/2021	Location	-	-	Bertrange, rue du Sellier	50 274
Oeuvres paroissiales Eischen	Buschdorf	14/01/2021	Location	-	16	Eischen, rue Helperterwee	1 125 680
Oeuvres paroissiales Eischen	Buschdorf	14/01/2021	Location	-	-	Eischen, rue Helperterwee	39 025
Oeuvres paroissiales Eischen	Eischen	04/12/2020	Location	-	16	Eischen, Cité Bettenwiss	1
Oeuvres paroissiales Eischen	Eischen	04/12/2020	Location	-	-	Eischen, Cité Bettenwiss	16 100
Oeuvres Paroissiales Oberkorn	Oberkorn	16/03/2021	Location	-	10	Oberkorn, route de Belvaux	4 382 900
Oeuvres Paroissiales Oberkorn	Oberkorn	16/03/2021	Location	-	-	Oberkorn route de Belvaux	28 049
Oeuvres Paroissiales Rumelange	Rumelange	14/01/2021	Location	-	8	Rumelange, 57, rue Batty Weber	2 268 100
Oeuvres Paroissiales St. Martin Dudelange	Belvaux	01/07/2019	Location	-	6	Belvaux	6 351
Oeuvres Paroissiales St. Martin Dudelange	Kehlen	14/01/2021	Location	-	12	Kehlen, rue des Romains	809 629
Oeuvres Paroissiales St. Martin Dudelange	Kehlen	14/01/2021	Location	-	-	Kehlen, rue des Romains	7 692
Oeuvres Paroissiales St. Martin Dudelange	Wormeldange-Haut	02/03/2021	Location	-	16	Wormeldange, Hiel	3 810 160
Oeuvres Paroissiales St. Martin Dudelange	Wormeldange-Haut	02/03/2021	Location	-	-	Wormeldange, Hiel	41 325
Oeuvres Paroissiales Tétange	Tétange	10/12/2020	Location	-	9	Tétange, rue Principale	2 780 300
Oeuvres Paroissiales Tétange	Tétange	10/12/2020	Location	-	-	Tétange, rue Principale	5 265
Office social Ville de Luxembourg	Luxembourg	17/11/2021	Location	-	1	Luxembourg, rue de Reims	17 867
Office social Ville de Luxembourg	Luxembourg	17/11/2021	Location	-	-	Luxembourg, rue de Reims	300
PATRIZIA ERP Unival II S.à r.l.	Belvaux	15/12/2014	Location étudiants	-	204	Belvaux, Everop Square 11	5 636 940
SCI Jonk Wunnen	Schuttrange	25/01/2019	Logements jeunes	-	-	Schuttrange	106 250
SCI Jonk Wunnen	Schuttrange	25/01/2019	Logements jeunes	-	5	Schuttrange	381 363
SCI Le Parc du Canal	Esch/Alzette	18/12/2014	Location étudiants	-	63	Esch/Alzette, Parc du Canal/rue du Moulin Esch	1 220 302
total				4	887		58 695 075

Ministère du Logement

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Ministère du Logement	Mersch	n/a	Acquisition terrain	0	-	Mersch - PAP Quartier de l'Alzette	1 920 000
Ministère du Logement	Roeser	01/12/2021	Acquisition terrain	0	-	Roeser, Hierschterbiérg	722
Ministère du Logement	Roeser	15/01/2022	Acquisition terrain	0	-	Roeser, Hierschterbiérg	164 980
Ministère du Logement	Roeser	01/06/2022	Acquisition terrain	0	-	Roeser, Hierschterbiérg	162 250
Ministère du Logement	Roeser	17/09/2022	Acquisition terrain	0	-	Roeser	755 000
Ministère du Logement	Lorentzweiler	10/05/2021	Acquisition terrain	0	-	Lorentzweiler	150 500

Nom du promoteur	Localité	Date de conv/acte	Type	Nb logements existants	Nb logements nouveaux	Description courte	Participations à verser au 31/12/2022
Ministère du Logement	Pétange	01/10/2021	Acquisition terrain	0	-	Pétange	0
Ministère du Logement	Hagen	15/12/2021	Acquisition terrain	0	-	Steinfort, Hagen	55 532
Ministère du Logement	Itzig	01/05/2022	Acquisition terrain	0	-	Hesperange	928 000
Ministère du Logement	Lintgen	01/07/2022	Acquisition terrain	0	-	Lintgen, In der Rothheck	4 400 000
Ministère du Logement	Heffingen	01/09/2022	Acquisition terrain	0	-	Heffingen	94 080
Ministère du Logement	Luxembourg	15/01/2023	Acquisition terrain	0	-	Luxembourg, Kirchberg, JFK	14 475
Ministère du Logement	Useldange	01/03/2023	Acquisition terrain	0	-	Useldange, Auf dem Steinert	529 000
Total du Ministère du Logement				0	0		9 174 539,59 €

Total des Promoteurs publics	53	2.335	191 394 168,20 €
Total des Administrations communales	112	490	50 712 547,64 €
Total des Promoteurs privés sans but de lucre	4	887	58 695 074,65 €
Total du Ministère du Logement	0	0	9 174 539,59 €
TOTAL	169	3 712	309 976 330,08 €
dont: Etudiants	1	574	15 378 645,57 €

10.1.B LISTE DES PROMOTEURS

Promoteurs publics	
Nom du promoteur	Nombre de logements
Fonds du Logement	1014
SNHBM	1394
Total	2408

Administrations communales			
Nom du promoteur	Nombre de logements	Nom du promoteur	Nombre de logements
AC Berdorf	5	AC Mondercange	12
AC Bettendorf	10	AC Mondorf-les-bains	1
AC Betzdorf	9	AC Nocher	5
AC Bous	13	AC Putscheid	0
AC Diekirch	8	AC Remich	0
AC Differdange	48	AC Roeser	8
AC Dudelange	18	AC Rosport	8
AC Esch-Alzette	200	AC Rumelange	24

AC Ettelbruck	12	AC Sanem	23
AC Feulen	2	AC Schuttrange	12
AC Flaxweiler	10	AC Steinfort	11
AC Garnich	1	AC Steinsel	2
AC Grevenmacher	2	AC Useldange	2
AC Hesperange	21	AC Walferdange	6
AC Lintgen	9	AC Weiler-la-Tour	1
AC Luxembourg	113	AC Wiltz	13
AC Mersch	3	AC Wincrange	5

Total**617****Promoteurs privés sans but de lucre**

Nom du promoteur	Nombre de Logements	Nom du promoteur	Nombre de Logements
Croix-Rouge	72	APEMH	16
Habitat et Humanisme	38	Fondation Caritas Luxembourg	13
Hospice Civil de la Ville d'Echternach	2	Fondation Cécile Ginter	12
Inter-Actions asbl	7	Fondation Luxembourg	7
LIFE asbl	7	Fdl	0
Oeuvres Paroissiales Bertrange	34	Fondation Viktor Elz	3
"Oeuvres Paroissiales St. Martin Dudelange"	6	Oeuvres Paroissiales St. Martin Dudelange	39
Oeuvres Paroissiales Kehlen	12	Kierchefong	2
Oeuvres Paroissiales Wormeldange-Haut	16	Ministère du Logement	0
Oeuvres Paroissiales Eischen	16	120 Luxembourg	31
Oeuvres Paroissiales Buschdorf	16	PATRIZIA ERP Unival II S.à r.l.	204
Oeuvres Paroissiales Oberkorn	10	Immo Sudgaz	9
Oeuvres Paroissiales Rumlange	8	SCI Jonk Wunnen	5
Oeuvres Paroissiales Tétange	9	Kampoos	175
Office social Ville de Luxembourg	1	SCI Le Parc du Canal	63
Fondation pour l'Accès au Logement	58		

Total**891****Grand Total****3.916**

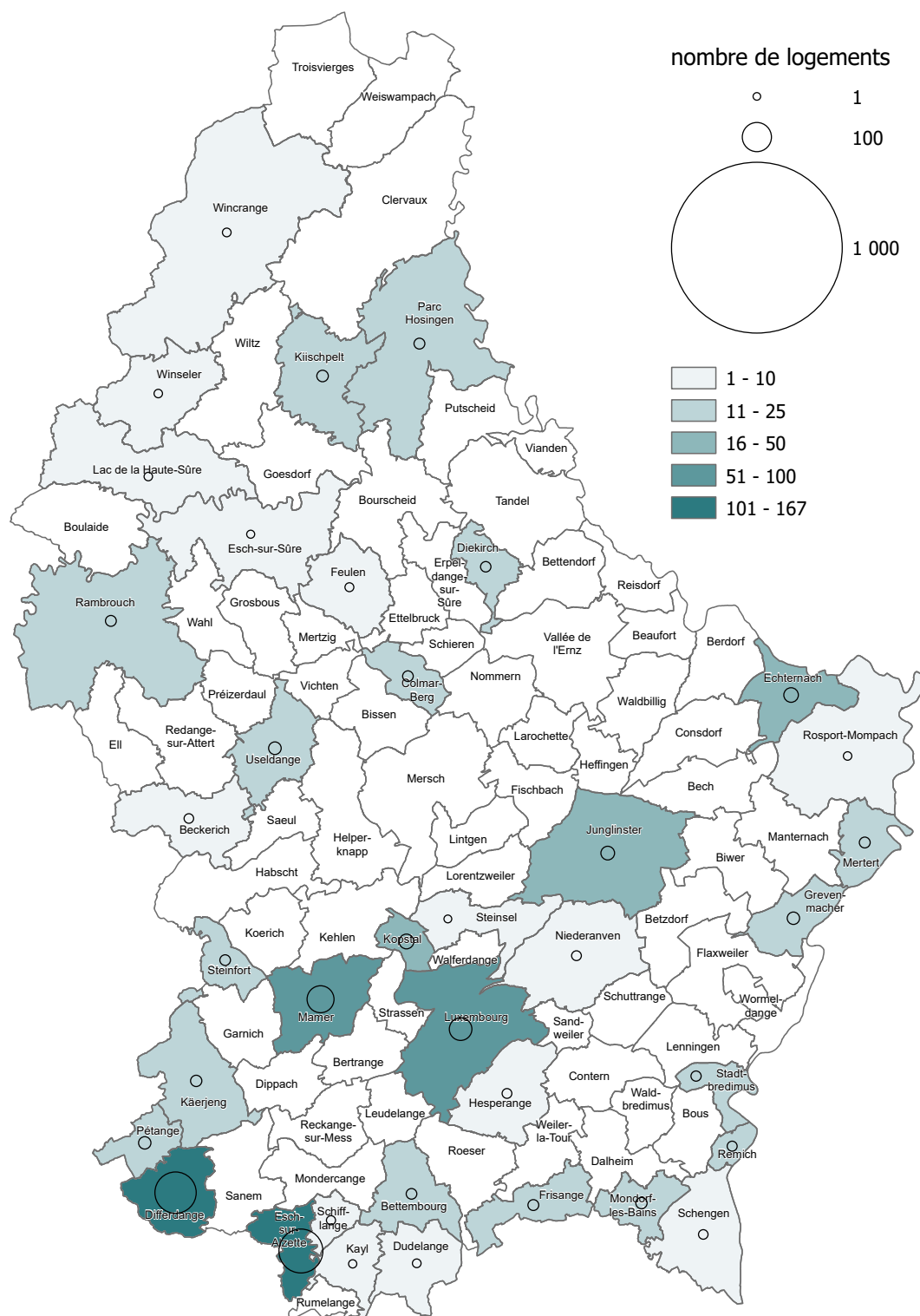
10.2. LISTE DES PROJETS CONVENTIONNÉS EN 2022

Commune d'implémentation	Nom du promoteur	Logts réno-vés	Nou-veaux logts
Betzdorf	AC Betzdorf	0	4
Total Betzdorf		0	4
Colmar-Berg	Fonds du Logement	0	6
Total Colmar-Berg		0	6
Diekirch	SNHBM	6	0
Total Diekirch		6	0
Differdange	Fonds du Logement	0	43
Total Differdange		0	43
Echternach	Fonds du Logement	0	2
Total Echternach		0	2
Esch-sur-Alzette	AC Esch/Alzette	12	3
Esch-sur-Alzette	Habitat et Humanisme	0	20
Total Esch-sur-Alzette		12	23
Frisange	Fonds du Logement	0	15
Total Frisange		0	15
Kaerjeng	Fonds du Logement	0	17
Total Kaerjeng		0	17
Kehlen	SNHBM	0	167
Total Kehlen		0	167
Luxembourg	SNHBM	0	11
Luxembourg	VDL-Luxembourg	0	19
Total Luxembourg		0	30
Mamer	Fonds du Logement	0	75
Total Mamer		0	75

Commune d'implémentation	Nom du promoteur	Logts réno-vés	Nou-veaux logts
Pétange	Fond. Victor Elz	0	2
Pétange	Fonds du Logement	0	8
Total Pétange		0	10
Putscheid	Fonds du Logement	0	5
Total Putscheid		0	5
Remich	Fonds du Logement	0	4
Total remich		0	4
Rumelange	AC Rumelange	5	5
Total Rumelange		5	5
Sanem	AC Sanem	0	4
Total Sanem		0	4
Schifflange	Fonds du Logement	0	1
Total Schifflange		0	1
Stadtbredimus	Fonds du Logement	0	12
Total Stadtbredi-mus		0	12
Steinsel	Fonds du Logement	0	1
Total Steinsel		0	1
Vianden	APEMH	0	16
Total Vianden		0	16
Wiltz	Fonds du Logement	0	6
Total Wiltz		0	6
Grand Total		23	446

10.3. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROJETS DE L'INVENTAIRE DU FONDS SPÉCIAL PAR TYPE DE PROMOTEUR

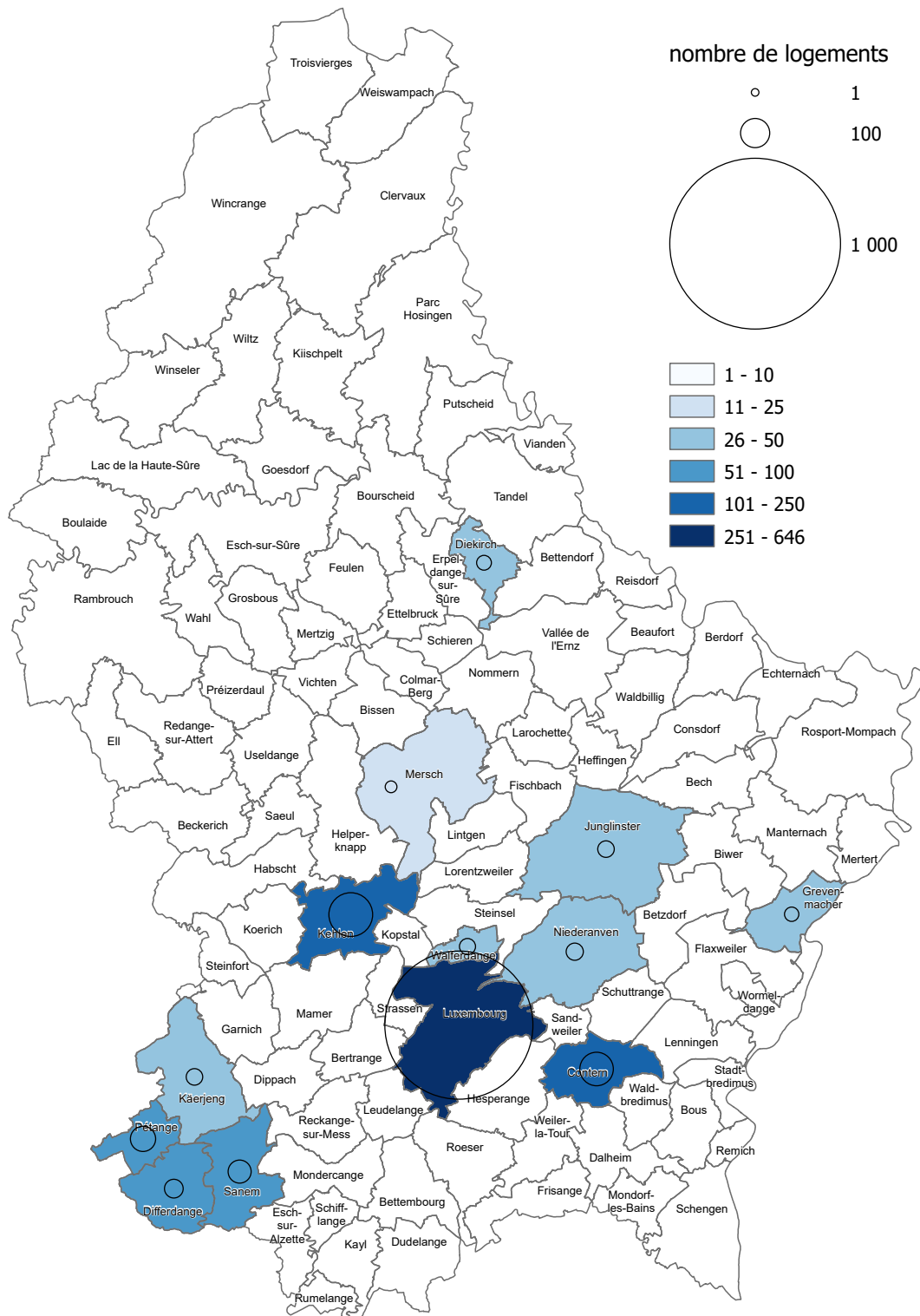
Logements « Fonds spécial » - Promoteur : FDL



Auteur: DATer, mai 2023

Source: Ministère du Logement, mai 2023

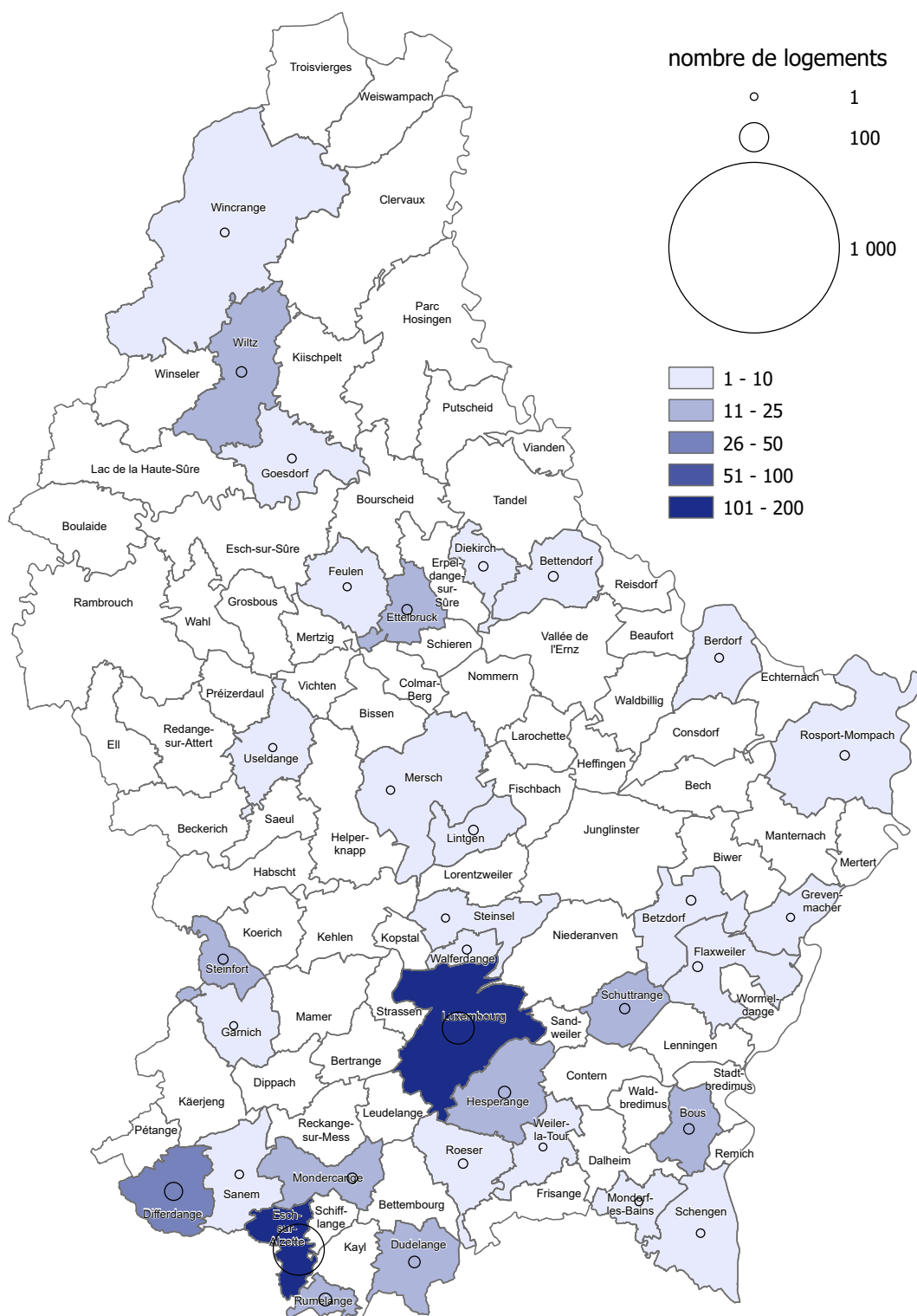
Logements « Fonds spécial » - Promoteur: SNHBM



Auteur: DATer, mai 2023

Source: Ministère du Logement, mai 2023

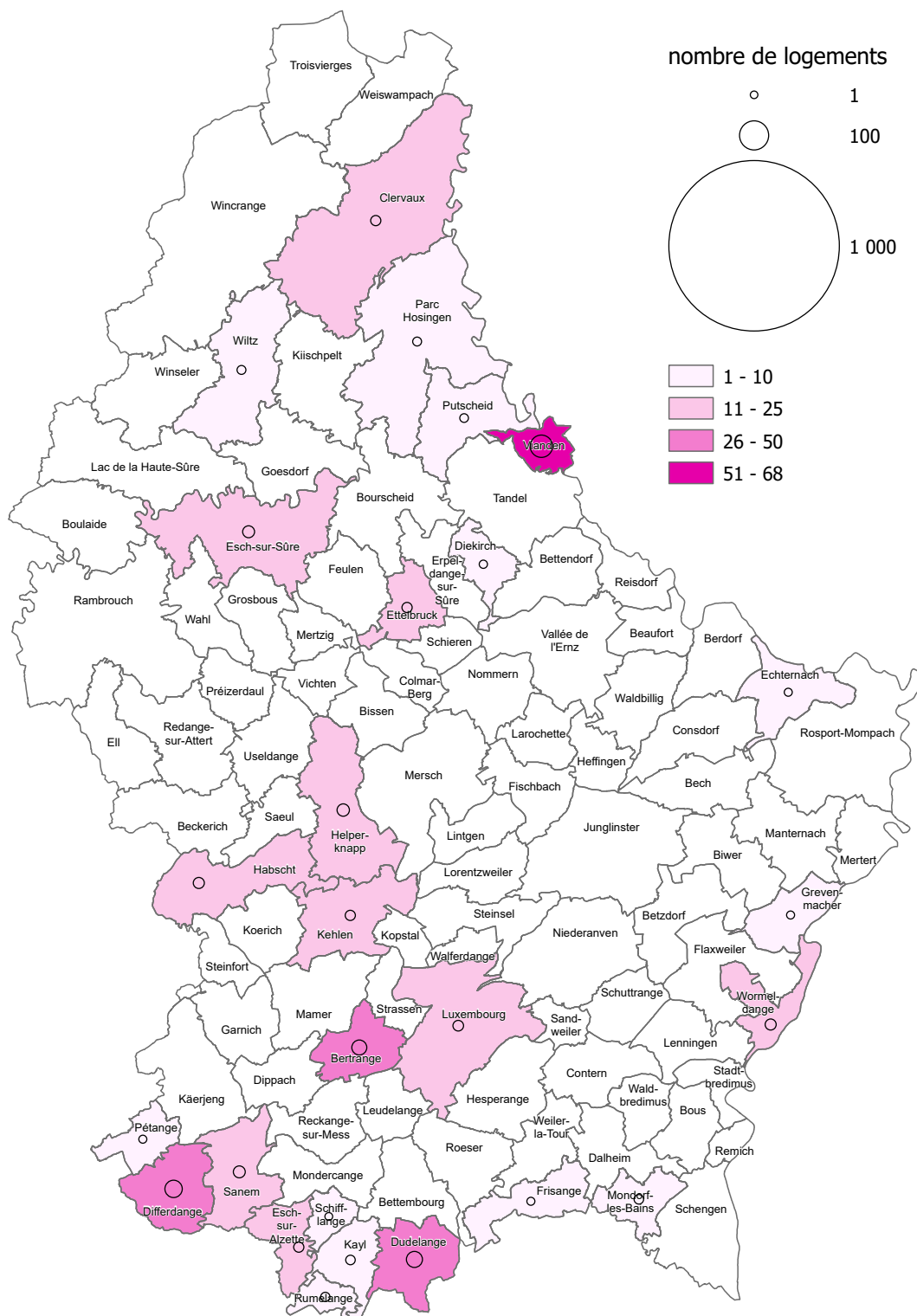
Logements « Fonds spécial » - Promoteur: Communes



Auteur: DATer, mai 2023

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

Logements « Fonds spécial » - Promoteurs : Asbl, fondations & Kierchefong



Auteur: DATer, mai 2023

Source: Ministère du Logement, mai 2023

10.4. LOGEMENTS ABORDABLES LOCATIFS PUBLICS

Commune	Population au 1 ^{er} janvier 2023 ¹	Nombre de logements 1 ^{er} mars 2022 ²	Logements locatifs en propriété communale ³	Logements locatifs du Fonds du Logement ⁴	Logements locatifs de la SNHBM ⁵	Total des Logements abordables	Taux de logements abordables
Beaufort	3 053	1 013		1		1	0,10%
Bech	1 357	449				0	0,00%
Beckerich	2 866	1 010	7			7	0,69%
Berdorf	2 219	650				0	0,00%
Bertrange	8 668	3 295	1	36		37	1,12%
Bettembourg	11 422	4 290	24	33		57	1,33%
Bettendorf	3 052	1 077	3			3	0,28%
Betzdorf	4 105	1 402	15	4		19	1,36%
Bissen	3 450	1 172				0	0,00%
Biwer	1 926	835	2			2	0,24%
Boulaide	1 499	645				0	0,00%
Bourscheid	1 678	800				0	0,00%
Bous	1 752	654				0	0,00%
Clervaux	6 021	2 269	2	15		17	0,75%
Colmar-Berg	2 336	908		3		3	0,33%
Consdorf	2 117	748				0	0,00%
Contern	4 374	1 526			7	7	0,46%
Dalheim	2 408	820				0	0,00%
Diekirch	7 295	3 080	42	17	40	99	3,21%
Differdange	29 536	10 309	2	407		409	3,97%
Dippach	4 635	1 654				0	0,00%
Dudelange	21 953	8 535	14	110		124	1,45%
Echternach	5 870	2 546		39		39	1,53%
Ell	1 582	531	3			3	0,56%
Erpeldange-sur-Sûre	2 429	1 001		6		6	0,60%
Esch-sur-Alzette	36 625	14 579	265	272	24	561	3,85%
Esch-sur-Sûre	3 129	1 193	1	8		9	0,75%
Ettelbruck	9 688	3 599	14	25		39	1,08%
Feulen	2 366	812	3			3	0,37%
Fischbach	1 308	460	2			2	0,43%
Flaxweiler	2 193	760	10			10	1,32%
Frisange	4 912	1 809	1			1	0,06%
Garnich	2 289	797	8			8	1,00%
Goesdorf	1 664	611	5			5	0,82%
Grevenmacher	5 092	2 097	19	54	41	114	5,44%
Grosbous	1 134	429		1		1	0,23%
Habscht	4 992	1 883	3			3	0,16%
Heffingen	1 549	505				0	0,00%
Helperknapp	4 941	1 638	4			4	0,24%
Hesperange	16 433	6 421	34	5		39	0,61%

Commune	Population au 1 ^{er} janvier 2023 ¹	Nombre de logements 1 ^{er} mars 2022 ²	Logements locatifs en propriété communale ³	Logements locatifs du Fonds du Logement ⁴	Logements locatifs de la SNHBM ⁵	Total des Logements abordables	Taux de logements abordables
Junglinster	8 622	2 997	12	4	14	30	1,00%
Käerjeng	11 015	4 143	6	17	8	31	0,75%
Kayl	9 865	3 634		11		11	0,30%
Kehlen	6 391	2 348	6		13	19	0,81%
Kiischpelt	1 260	552				0	0,00%
Koerich	2 706	939	4			4	0,43%
Kopstal	4 286	1 573	3	22		25	1,59%
Lac de la Haute-Sûre	2 253	922				0	0,00%
Larochette	2 208	794				0	0,00%
Lenningen	2 070	720		2		2	0,28%
Leudelange	2 766	1 058				0	0,00%
Lintgen	3 436	1 312				0	0,00%
Lorentzweiler	4 521	1 668	3			3	0,18%
Luxembourg	132 780	54 423	550	578	303	1 431	2,63%
Mamer	10 643	3 844		16	11	27	0,70%
Manternach	2 298	711				0	0,00%
Mersch	10 393	3 726		15	9	24	0,64%
Merttert	5 117	1 865		37		37	1,98%
Mertzig	2 370	746	1			1	0,13%
Mondercange	7 119	2 797	72	17		89	3,18%
Mondorf-les-Bains	5 424	2 322	14			14	0,60%
Niederanven	6 660	2 310	25	6		31	1,34%
Nommern	1 437	538				0	0,00%
Parc Hosingen	4 036	1 462		25		25	1,71%
Pétange	20 563	7 323		52	9	61	0,83%
Préizerdaul	1 827	642				0	0,00%
Putscheid	1 153	444	3			3	0,68%
Rambrouch	4 836	1 843		3		3	0,16%
Reckange-sur-Mess	2 734	993	1			1	0,10%
Redange-sur-Attert	3 059	1 164	2			2	0,17%
Reisdorf	1 353	512		4		4	0,78%
Remich	4 015	1 605		19		19	1,18%
Roeser	6 657	2 670	18			18	0,67%
Rosport - Mompach	3 704	1 336		4		4	0,30%
Rumelange	5 692	1 977	23	56		79	4,00%
Saeul	983	353				0	0,00%
Sandweiler	3 751	1 467		35		35	2,39%
Sanem	18 333	6 605	17	21		38	0,58%
Schengen	5 196	1 955	6	13		19	0,97%
Schieren	2 149	773		3		3	0,39%
Schifflange	11 363	4 306	93	62		155	3,60%
Schuttrange	4 387	1 528	13	9		22	1,44%
Stadtbredimus	1 984	760				0	0,00%

Commune	Population au 1 ^{er} janvier 2023 ¹	Nombre de logements 1 ^{er} mars 2022 ²	Logements locatifs en propriété communale ³	Logements locatifs du Fonds du Logement ⁴	Logements locatifs de la SNHBM ⁵	Total des Logements abordables	Taux de logements abordables
Steinfort	5 871	2 138	24	14		38	1,78%
Steinsel	5 539	2 084	6	15		21	1,01%
Strassen	10 538	4 234	36	12		48	1,13%
Tandel	2 238	780				0	0,00%
Troisvierges	3 513	1251	3	24		27	2,16%
Useldange	2 075	764	4	6		10	1,31%
Vallée de l'Ernz	2 770	970				0	0,00%
Vianden	2 203	810	1			1	0,12%
Vichten	1 425	527				0	0,00%
Wahl	1 087	407				0	0,00%
Waldbillig	1 960	690	2			2	0,29%
Waldbredimus	1 337	412				0	0,00%
Walferdange	8 730	3 483	5		20	25	0,72%
Weiler-la-Tour	2 498	815				0	0,00%
Weiswampach	2 313	1 060	1			1	0,09%
Wiltz	7 949	2 617	23	14		37	1,41%
Wincrange	4 804	1 832		4		4	0,22%
Winseler	1 455	583		1		1	0,17%
Wormeldange	3 171	1 208				0	0,00%
Situation 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%	
Situation 2022	645 397	248 234	1 354	2 064	455	3 873	1,56%
Situation 2021			1 295	2 003	314	3 612	1,46%

¹ Source : Statec² Source : Statec

³ Nombre de logements dont la commune est propriétaire et qu'elle donne en location pour une période de dix mois au moins sur l'année de 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

⁴ Tous les logements locatifs du FdL, y compris ceux loués sous le régime de la GLS.

⁵ Tous les logements locatifs de la SNHBM, y compris ceux loués sous le régime de la GLS.

10.5. DOTATIONS DU PACTE LOGEMENT 2.0

	Conventions Pacte Logement		Dotation forfaitaire initiale		Dotation Aides à la pierre		Dotation GLS		Dotation «RGD de 1998»		Dotation totale GLS et RGD 1998	Dotation / Somme dotations
	Date signature CI	Date signature CMO	Habitants	Somme	Nbre lgts	Somme	Mois GLS	Somme	Nbre lgts	Somme		
Beckerich	30/09/2021	30/12/2022	2 812	100 000	0	0	60	12 500	7	17 500		130 000
Berdorf	30/09/2021	21/12/2022	1 984	100 000	0	0	12	2 500	0	0	2 500	102 500
Bertrange	30/09/2021	25/11/2022	8 530	213 250	34	850 000	28	5 833	37	92 500	98 333	1 161 583
Bettembourg	30/09/2021	30/12/2022	11 405	285 125	0	0	209	43 438	56	140 000	183 438	468 563
Betzdorf	11/10/2021	22/12/2022	4 107	102 675	0	0	20	4 229	17	42 500	46 729	149 404
Biwer	30/09/2021	30/12/2022	1 917	100 000	0	0	24	5 000	0	0	5 000	105 000
Boulaide	30/09/2021	25/11/2022	1 441	100 000	0	0	12	2 500	0	0	2 500	102 500
Bous	30/09/2021	20/12/2022	1 688	100 000	13	325 000	0	0	0	0	0	425 000
Colmar-Berg	30/09/2021	28/12/2022	2 269	100 000	0	0	96	20 000	3	7 500	27 500	127 500
Diekirch	11/10/2021	30/12/2022	7 168	179 200	3	75 000	528	110 000	106	265 000	375 000	629 200
Differdange	30/09/2021	25/11/2022	28 641	500 000	144	3 600 000	1 269	264 354	366	915 000	1 179 354	5 279 354
Dippach	30/09/2021	22/12/2022	4 494	112 350	0	0	72	15 000	0	0	15 000	127 350
Dudelange	11/10/2021	30/12/2022	21 583	500 000	5	125 000	607	126 417	110	275 000	401 417	1 026 417
Echternach	30/09/2021	20/12/2022	5 705	142 625	0	0	120	25 000	39	97 500	122 500	265 125
Erpeldange-sur-Sûre	10/11/2021	30/12/2022	2 436	100 000	0	0	88	18 354	6	15 000	33 354	133 354
Esch-sur-Alzette	10/11/2021	28/12/2022	36 177	500 000	13	325 000	1 236	257 521	525	1 312 500	1 570 021	2 395 021
Ettelbruck	30/09/2021	20/12/2022	9 362	234 050	0	0	660	137 583	39	97 500	235 083	469 133
Feulen	30/09/2021	28/12/2022	2 292	100 000	2	50 000	0	0	1	2 500	2 500	152 500
Flaxweiler	10/11/2021	28/12/2022	2 154	100 000	0	0	0	0	10	25 000	25 000	125 000
Garnich	30/09/2021	30/12/2022	2 253	100 000	0	0	9	1 875	0	0	1 875	101 875
Grevenmacher	30/09/2021	30/12/2022	5 022	125 550	3	75 000	199	41 458	113	282 500	323 958	524 508
Junglinster	10/11/2021	30/12/2022	8 470	211 750	28	700 000	134	27 896	20	50 000	77 896	989 646
Kehlen	11/10/2021	20/12/2022	6 183	154 575	12	300 000	93	19 375	4	10 000	29 375	483 950
Kiischpelt	30/09/2021	20/12/2022	1 230	100 000	6	150 000	44	9 167	0	0	9 167	259 167
Lintgen	30/09/2021	28/12/2022	3 398	100 000	8	200 000	116	24 167	7	17 500	41 667	341 667
Mersch	30/09/2021	28/12/2022	10 167	254 175	0	0	232	48 417	40	100 000	148 417	402 592
Mertert	30/09/2021	20/12/2022	4 764	119 100	0	0	49	10 208	37	92 500	102 708	221 808
Mondorf-les-Bains	30/09/2021	28/12/2022	5 436	135 900	9	225 000	103	21 396	10	25 000	46 396	407 296
Niederanven	11/09/2021	22/12/2022	6 449	161 225	25	625 000	102	21 250	30	75 000	96 250	882 475
Parc Hosingen	30/09/2021	28/12/2022	3 853	100 000	21	525 000	42	8 750	25	62 500	71 250	696 250
Putscheid	06/12/2021	28/12/2022	1 132	100 000	0	0	39	8 125	0	0	8 125	108 125
Redange-sur-Attert	30/09/2021	22/12/2022	2 990	100 000	0	0	73	15 104	0	0	15 104	115 104
Roeser	30/09/2021	28/12/2022	6 605	165 125	3	75 000	171	35 625	13	32 500	68 125	308 250
Rosport - Mompach	30/09/2021	20/12/2022	3 640	100 000	0	0	24	5 000	4	10 000	15 000	115 000
Rumelange	30/09/2021	20/12/2022	5 685	142 125	8	200 000	154	32 000	87	217 500	249 500	591 625
Sandweiler	06/12/2021	22/12/2022	3 712	100 000	0	0	24	5 000	35	87 500	92 500	192 500
Sanem	11/10/2021	28/12/2022	17 949	448 725	36	900 000	453	94 333	39	97 500	191 833	1 540 558
Schifflange	30/09/2021	30/12/2022	11 141	278 525	0	0	214	44 667	155	387 500	432 167	710 692
Schuttrange	30/09/2021	20/12/2022	4 318	107 950	1	25 000	0	0	16	40 000	40 000	172 950
Strassen	30/12/2021	20/12/2022	10 320	258 000	0	0	43	8 917	45	112 500	121 417	379 417
Useldange	10/11/2021	28/12/2022	2 022	100 000	13	325 000	60	12 500	9	22 500	35 000	460 000
Wiltz	11/10/2021	25/11/2022	7 723	193 075	0	0	357	74 375	38	95 000	169 375	362 450
Wormeldange	30/09/2021	30/12/2022	3 065	100 000	16	400 000	33	6 771	0	0	6 771	506 771
Somme			293 692	7 425 075	403	10 075 000	7 808	1 626 604	2 049	5 122 500	6 749 104	24 249 179

11.

Annexes explicatives des Aides à la pierre

11.1. FONCTIONNEMENT DES AIDES À LA PIERRE

En vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'Aide au logement, l'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs sociaux en vue de la réalisation de logements abordables destinés à la location ou à la vente.

Ces participations financières sont appelées Aides à la pierre et permettent la réalisation de trois types de projets, à savoir :

- ◆ l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir ;
- ◆ la construction de logements destinés à la vente abordable sous emphytéose ;
- ◆ l'acquisition, la construction ou la rénovation de logements destinés à la location abordable.

L'accord d'une Aide à la pierre est subordonné à la conclusion d'une convention qui régit les conditions de la participation financière sur une période de 40 ans et qui est signée entre le promoteur social et le Gouvernement – représenté par le Ministre du Logement.

11.2. LES TAUX DE PARTICIPATION DES AIDES À LA PIERRE

L'Etat peut accorder des participations financières pouvant atteindre jusqu'à 75 % du coût du projet, voire de 100% pour les structures d'hébergement des demandeurs de protection internationale.

Les taux de subventionnement sont différenciés par type de projet et par type de promoteur social concerné :

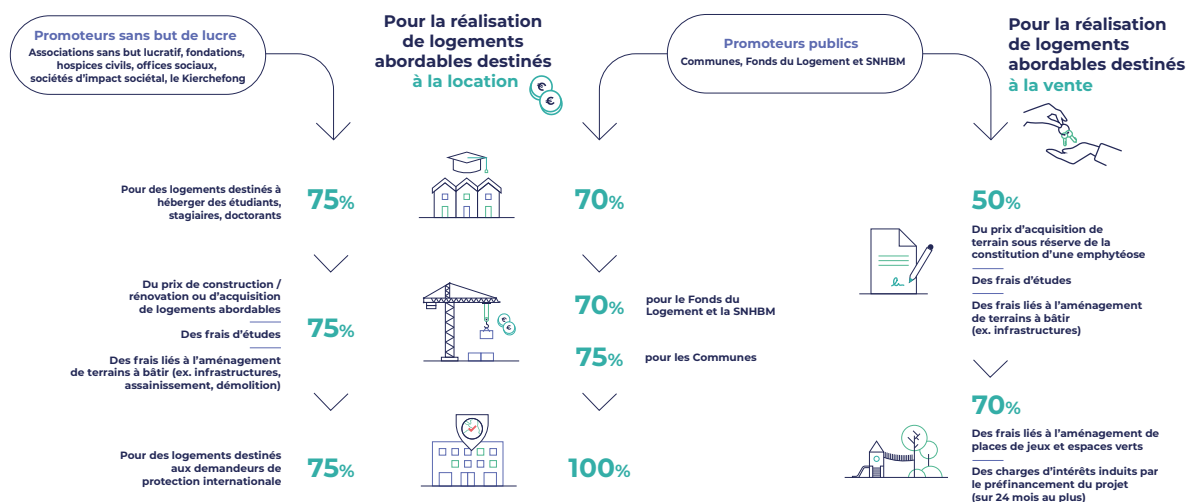
Pour les logements destinés à **la vente sous emphytéose**, les promoteurs publics – les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM – peuvent recevoir jusqu'à :

- ◆ 50 % du prix d'acquisition de terrain, des frais d'études et d'aménagement et
- ◆ 70 % des frais liés à l'aménagement de places de jeux et des espaces verts.

Pour les logements destinés à **la location abordable**, les promoteurs sociaux peuvent recevoir jusqu'à :

- ◆ 75 % des frais d'aménagement, de construction ou de rénovation ;
- ◆ 70 % des frais pour des logements destinés à héberger des étudiants et stagiaires ;
- ◆ 100 % des frais pour des logements destinés à héberger des demandeurs de protection internationale qui sont réalisés par des promoteurs publics.

Aides à la pierre*



*Participations financières pour la création de logements abordables sont régies par la loi modifiée du 25 février 1979

11.3. CAHIER DES CHARGES ET COMMISSION D'ACCOMPAGNEMENT

Le ministère du Logement a élaboré un cahier des charges qui établit des recommandations pour tous les projets de logements abordables et à coût modéré élaborés et financés dans le cadre d'une Aide à la pierre.

Ce cahier des charges définit les suggestions générales et particulières du ministère du Logement dans son rôle d'attribution de fonds publics et dresse les critères de qualité et des plafonds de coûts subventionnables.

Dans un souci de gestion responsable des fonds publics, la *Commission d'accompagnement des Aides à la pierre* (CAAP) établie au sein du ministère du Logement conseille les promoteurs sociaux dans la réalisation de leurs projets afin de pouvoir se conformer aux conditions du cahier des charges. La CAAP évaluera les projets de logements soumis à une demande de participation financière et soumettra au Ministre un avis pour toute demande de participation étatique.

Ce cahier des charges est consultable sous le lien :

https://logement.public.lu/dam-assets/documents/professionnels/cahier_des_charges/Cahier-des-charges.pdf

En 2022, la CAAP s'est réunie 43 fois et a émis un total de 150 avis et 14 recommandations.

11.4. LE CHEMINEMENT D'UN PROJET DE LOGEMENTS

Un projet de logements peut couvrir l'acquisition de terrains, l'acquisition de logements, la construction de logements ou la rénovation et la transformation d'un bâtiment existant.

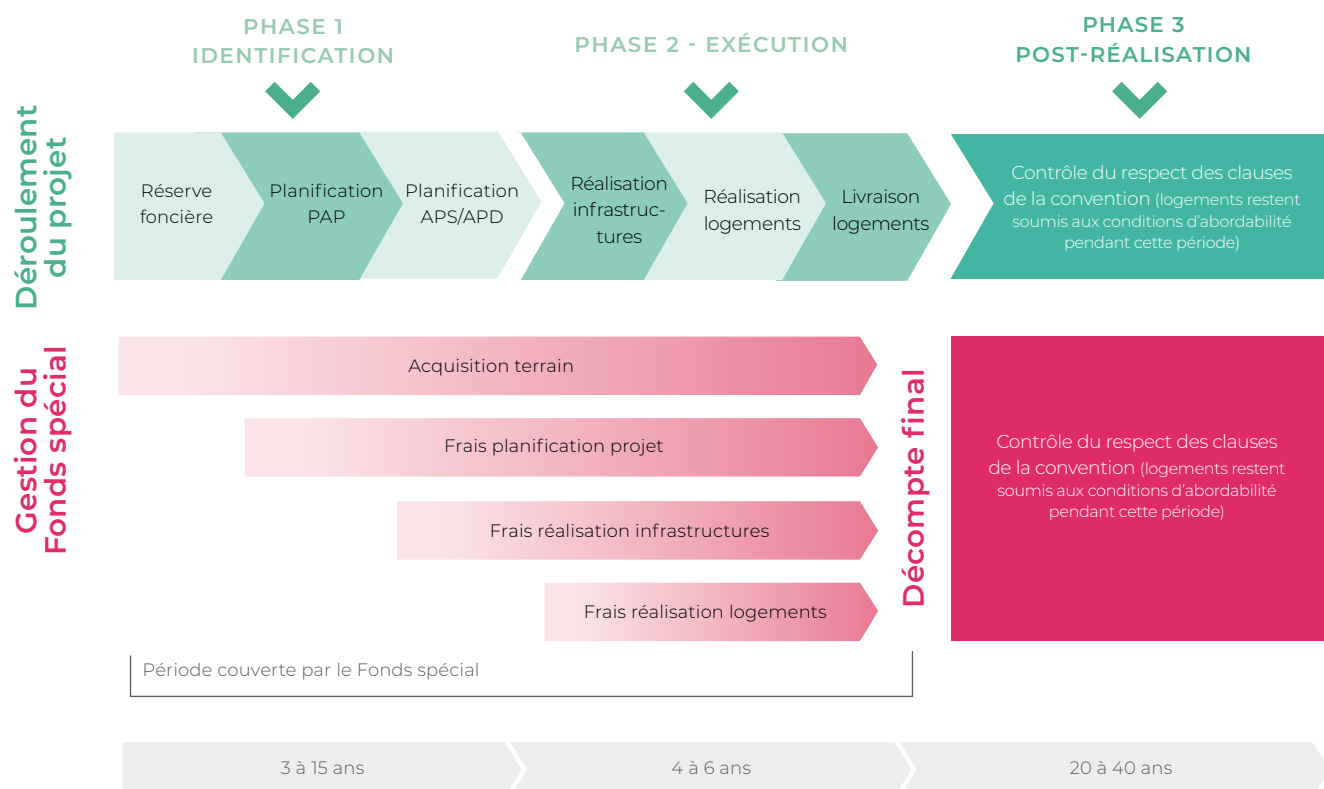
La réalisation d'un projet peut s'étendre dès lors sur plusieurs années et peut incorporer de multiples étapes.

Un même projet peut en outre donner lieu à plusieurs conventions relatives aux Aides à la pierre et ceci à différents moments du projet. Par exemple, un promoteur peut se voir accorder à un moment donné une subvention pour l'acquisition de terrain et, à un autre moment, une subvention pour la viabilisation du terrain et ensuite pour la réalisation des infrastructures. Finalement, la réalisation des logements peut s'étaler sur plusieurs étapes et se voir conventionnée par lot de construction.

Le graphique ci-dessous illustre le déroulement simplifié d'un projet et fournit une estimation de l'horizon temporel requis pour les différentes phases du projet. En pratique, les projets ont leurs spécificités et ne suivent pas forcément un déroulement prédéfini.

Les différentes phases d'un projet sont les suivantes :

1. Réserve foncière – Au sens large, il s'agit de terrains acquis par les promoteurs publics et faisant l'objet d'une participation étatique. Ces terrains sont parfois hors du périmètre de construction et constituent alors des réserves foncières à long terme. Il a été estimé que la phase "réserve foncière" peut prendre entre 10 et 15 ans, et même plus, avant qu'un projet de réalisation de logements abordables n'y voie le jour.
2. Planification PAP – La planification pour l'élaboration et l'approbation d'un Plan d'Aménagement Particulier (PAP) peut prendre entre 24 mois et 7 ans, selon les complexités techniques, topographiques, environnementales et autres qui nécessitent souvent des études et mesures supplémentaires.
3. Préparation du projet par le biais d'un Avant-Projet Sommaire (APS) et ensuite d'un Avant-Projet Détaillé (APD) - Il n'est possible de conclure une convention pour la réalisation de logements subventionnés que lorsque le promoteur dispose d'un APD.
4. Réalisation infrastructures – La phase de construction des infrastructures peut prendre de 2 à 3 ans en fonction de l'envergure du projet. Cette phase peut être précédée par un assainissement ou une dépollution du site en question.
5. Réalisation logements – Cette phase peut durer entre 2 et 4 ans en fonction de l'envergure du projet.
6. Livraison logements – Le projet est achevé et les logements abordables sont mis sur le marché. Ensuite, le promoteur réalise le décompte final et les conventions relatives au projet sont financièrement clôturées. Finalement, le projet est retiré de l'inventaire du Fonds spécial.
7. Contrôle clauses de la convention – Les projets plus anciens ont fait l'objet d'une convention portant sur une durée de 20 ans. Depuis l'été 2019, la durée des conventions a été portée à 40 ans, afin de garantir que les logements subventionnés restent soumis aux conditions d'abordabilité au moins sur cette période. Les logements réalisés par les promoteurs publics (Fonds du Logement, SNHBM, Communes) resteront abordables au-delà de cet horizon de 40 ans.



11.5. PROJETS DE L'INVENTAIRE ET PROJETS EN PERSPECTIVE

A côté du cheminement spécifique d'un projet de logements, il est important de distinguer les projets qui sont :

- ◆ répertoriés dans l'inventaire du Fonds spécial à un moment donné,
- ◆ clôturés et donc retirés de l'inventaire du Fonds spécial,
- ◆ en planification, c'est-à-dire des projets en perspective.

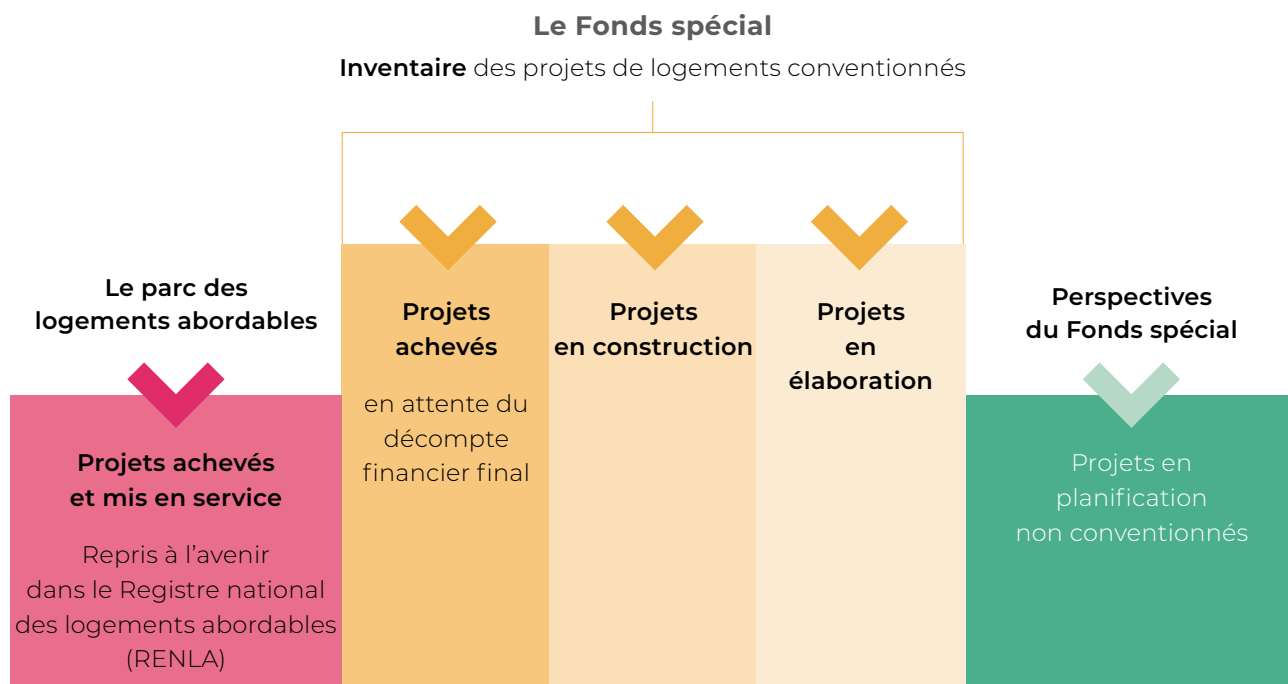
Ainsi, les projets en planification ou en perspective n'apparaissent pas encore dans l'inventaire du Fonds spécial parce qu'ils ne sont pas suffisamment avancés pour qu'une convention puisse être conclue entre l'Etat et le promoteur social. Ces

projets seront relatés dans le chapitre 5 du présent rapport.

L'inventaire du Fonds spécial ne comprend dès lors que les projets qui font l'objet d'une Aide à la pierre arrêtée dans une convention. Ces projets peuvent alors être :

- ◆ en cours d'élaboration, c'est-à-dire que le démarrage des travaux est imminent,
- ◆ en construction ou en rénovation, ou
- ◆ achevés, mais en attente de la clôture financière finale.

Une fois clôturés et le décompte final remis par le promoteur social au ministère du Logement, les projets sont retirés de l'inventaire du Fonds spécial pour figurer à terme sur le Registre national des logements abordables prévu dans la réforme de la loi modifiée du 25 février 1979.



11.6. AFFECTATION DES LOGEMENTS ABORDABLES

Les logements qui font l'objet des Aides à la pierre sont affectés à une finalité définie dans la convention entre le promoteur et le ministère du Logement.

Les affectations possibles sont les suivantes :

1. **Logements en location abordable** – Ce terme général couvre les logements locatifs subventionnés tels que définis par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'Aide au logement. Les administrations communales, le Fonds du Logement et Société Nationale des Habitation à Bon Marché, en tant que promoteurs publics dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979, sont en outre tenus de les louer conformément au règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998, contrairement aux autres promoteurs sociaux tels que les ASBL, fondations, etc. Les logements en location abordable comprennent plusieurs catégories dont notamment :
 - a. Location classique – Il s'agit de logements destinés à une population à revenus modestes.
 - b. Location encadrée – Il s'agit de logements locatifs subventionnés répondant à des

besoins d'une population spécifique (p.ex. personnes âgées, personnes à mobilité réduite) et va de pair avec un accompagnement adapté aux besoins des locataires.

- c. Location jeunes – Ce sont des logements destinés à une population de jeunes adultes bénéficiant d'un suivi et d'un accompagnement social.
 - d. Hébergements pour demandeurs de protection internationale (DPI).
 - e. Location étudiants – Il s'agit des logements destinés aux étudiants ou aux doctorants. Ceux-ci sont généralement composés de plusieurs chambres individuelles et d'espaces communs (séjour, cuisine, etc.) que les différents étudiants résidents partagent. Le nombre de logements étudiants présenté dans cette analyse se comprend par « lit » et non pas par unité de logement étudiant regroupant plusieurs étudiants.
2. **Logements en vente abordable** – Ces logements subventionnés sont vendus à des communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas un certain niveau, justifiant la perception de la prime de construction du ministère du Logement. Les biens vendus dans ce cadre sont soumis à un bail emphytéotique et à un droit de rachat au bénéfice du

promoteur public pour une durée de 99 ans et dont le prix de rachat est déterminé par une clause conventionnelle. Conformément aux dispositions légales, un projet de logements destiné à la vente doit comprendre au moins 60% de logements en vente abordable subventionnée.

3. **Logements en vente à coût modéré** – Ces logements ne sont pas subventionnés et sont vendus à des communautés domestiques dont les moyens financiers sont tels qu'ils dépassent le niveau justifiant la perception de la prime de

construction, tout en respectant néanmoins un plafond de revenu supplémentaire défini par le promoteur public. Les biens vendus dans ce cadre sont également soumis à un bail emphytéotique et à un droit de préemption conventionnel au bénéfice du promoteur public. Conformément aux dispositions légales, un projet ne peut pas comprendre plus de 40 % de logements en vente à coût modéré non subventionnée.

Les modalités liées à la création de logements en vente à coût modéré seront amenées à évoluer avec l'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

- ◆ Les logements en vente à coût modéré sont mis en œuvre uniquement par les promoteurs publics.
- ◆ Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ». Le plafond sera conçu de façon à rendre 70% des communautés domestiques éligibles pour l'acquisition de ce type de logements.
- ◆ Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs.

Les logements en vente abordable et en vente à coût modéré seront soumis aux mêmes conditions de la cession du terrain par voie d'emphytéose contre paiement d'une redevance annuelle et d'un droit de rachat du logement pour le promoteur public.



Ministère du Logement

4 Place de l'Europe,
L-1499 Luxembourg

info@ml.public.lu



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement