

CONFÉRENCE DE PRESSE

La crise sanitaire et le défi du logement abordable

27.05.2020



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Table des matières

Communiqué de presse	2
La crise sanitaire et le défi du logement abordable	2
Protection du locataire en temps de crise	2
• Augmentation de la subvention de loyer	2
• Gel temporaire des loyers des baux d'habitation.....	2
• Moratoire temporaire des déguerpissements	2
• Report des délais pour les locataires auprès des promoteurs publics	2
Haut niveau d'investissement dans le logement public abordable.....	3
• Le fonds spécial de soutien au développement du logement	3
• La stratégie foncière publique.....	3
Le logement public de l'avenir	3
• Dépôt du Projet de Loi Elmen	3
• Les prochains projets d'envergure	5
L'engagement du gouvernement.....	5
ANNEXE.....	6



La crise sanitaire et le défi du logement abordable

*Réactif dans l'immédiat, le gouvernement a adopté plusieurs mesures afin de prévenir et de pallier l'impact de la crise sanitaire sur les locataires. Au-delà de ces dispositions exceptionnelles, le gouvernement continue sa politique d'investissement **ciblée** dans le logement **public, abordable et durable**. À cette fin, le ministère du Logement s'est doté d'un nouvel instrument financier : le « fonds spécial de soutien au développement du logement ». Avec le projet innovant « Elmen », réalisé par la SNHBM sur le territoire de la commune de Kehlen, un premier projet de loi de financement pour un projet d'envergure vient d'être déposé à la Chambre de Députés.*

Protection du locataire en temps de crise

Le logement représente une part croissante dans les dépenses des ménages. Pour éviter le risque de précarité dû aux conséquences de la crise sanitaire actuelle, le gouvernement a mis en place une série de mesures concernant le logement et visant particulièrement les ménages à revenu modeste:

- Augmentation de la subvention de loyer
Le ministère du Logement soutient les ménages disposant d'un revenu faible, et qui louent sur le marché privé, par une subvention de loyer. Les montants, les barèmes et les revenus de références ont été revus à la hausse. En fonction du revenu et de la composition du ménage, le montant de l'aide mensuelle peut se situer entre 134 euros et 294 euros.
- Gel temporaire des loyers des baux d'habitation
Ce gel des loyers est d'application immédiate, et ceci pendant la durée de l'état de crise et jusqu'à la fin de l'année en cours. Par cette mesure, le gouvernement souhaite protéger les locataires pour lesquels une augmentation de loyer constituerait une charge supplémentaire difficile à financer.
- Moratoire temporaire des déguerpissements
Pendant l'état de crise, personne ne sera mis à la rue. Les déguerpissements ordonnés en matière de bail à usage d'habitation sont suspendus durant cette période.
- Report des délais pour les locataires auprès des promoteurs publics
Pour ne pas pénaliser les locataires de logements sociaux auprès des promoteurs publics (Fonds du Logement, Société Nationale d'Habitation à Bon Marché et Communes), les délais concernant l'introduction, l'instruction et le suivi de leur dossier sont reportés de quatre mois à compter de la fin de l'état de crise.

Dans l'urgence, l'équipe du Guichet unique des aides au logement, a su réagir prestement à la hausse des demandes du public concernant les aides au logement. Les dossiers en cours ont pu être traités de façon efficace et rapide pendant toute la période de confinement.

Les mesures d'aide pour le logement ont été complétées par d'autres dispositions prises par le gouvernement renforçant le pouvoir d'achat des ménages, comme le dédoublement de l'allocation de vie chère, la procédure facilitée et accélérée de demande de chômage partiel et l'adaptation de l'indemnité de compensation en cas de chômage partiel de façon à ce que celle-ci ne puisse être inférieure au montant du salaire social minimum pour salariés non qualifiés.



Haut niveau d'investissement dans le logement public abordable

En phase avec sa démarche, de maintien d'un haut niveau d'investissement en temps de difficulté économique, la situation actuelle conforte, d'autant plus, le gouvernement dans son approche donnant la priorité à la création **ciblée** de logements **publics, abordables et durables**.

À cette fin, le ministère du Logement est doté des moyens financiers et des instruments nécessaires à la mise en œuvre de sa politique de logement ambitieuse.

- Le fonds spécial de soutien au développement du logement

Depuis la mise en vigueur le 1 avril 2020 du « fonds spécial de soutien au développement du logement », la politique du logement dispose d'un nouvel outil de financement et de planification plus efficace et prévisible. Le nouveau fonds permet d'atténuer les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire et de mieux tenir compte des spécificités de projets de construction se réalisant sur plusieurs années.

Cet instrument financier apporte également une plus grande transparence vis-à-vis de la Chambre des Députés, étant donné que le ministre du Logement soumettra annuellement à cette dernière un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel sur la planification et la réalisation des grands projets de construction de logements.

Le fonds a également pour mission l'acquisition de terrains en vue de la création de logements ainsi que l'assainissement des friches industrielles reconverties à des projets destinés au logement.

- La stratégie foncière publique

Ensemble avec le comité d'acquisition du ministère des Finances, le ministère du Logement est en train de mettre en œuvre une stratégie foncière destinée à assurer aux promoteurs publics un potentiel suffisant de terrains à la construction de logements abordables.

Notons, l'intérêt important que peut constituer la vente pour un propriétaire privé de son terrain à un acteur public ! Les plus-values et les bénéfices de cession sur les ventes de terrains à l'État et aux communes sont exemptes de l'impôt sur le revenu. Sachant que, le taux d'imposition maximal sur la plus-value générée par la vente d'un terrain au marché privé se situe entre 21% et 42%.

Le ministre du Logement lance donc un appel aux propriétaires de proposer leur terrain en vente à la main publique. Si le bien est intéressant pour la construction de logements abordables, ils pourront profiter d'avantages fiscaux considérables et contribueront à la création de logements abordables pour les générations futures.

Le logement public de l'avenir

L'abordabilité et la durabilité sont deux priorités de l'investissement public dans le logement.

Le projet innovant « Elmen », réalisé par la SNHBM sur le territoire de la commune de Kehlen, dans la localité de Olm, est un projet-pilote allant dans ce sens et ayant permis de faire des expériences enrichissantes et utiles pour des projets futurs.

- Dépôt du Projet de Loi Elmen

- a. La première loi de financement ayant trait à la construction de logements subventionnés

Le projet « Elmen » a une taille équivalente à celle d'un véritable village. À terme, environ 800 logements pour 2.200 personnes y seront créés. Selon les dernières planifications de la SNHBM, le



projet « Elmen » prendra au moins une quinzaine d'années avant d'être finalisé. Comme pour la plupart des projets de logements de plus grande envergure, la SNHBM a prévu la réalisation en plusieurs phases.

Historique : les terrains ont été acquis entre 2007 et 2009. En 2014, le projet « Elmen » a eu le feu vert politique. La volonté était de mettre en route un premier « projet d'envergure » phare innovant, durable et mettant l'accent sur une grande qualité de vie.

Le projet « Elmen » a été déclaré d'intérêt général, conformément à la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Le présent projet de loi concerne le financement du premier des trois plans d'aménagement particulier (ci-après PAP). Comme l'enveloppe budgétaire dépasse la limite de 40 millions d'euros, une loi de financement propre est nécessaire. L'enveloppe budgétaire de 76 millions EUR (28% du total) couvre la participation étatique pour la réalisation des logements du premier PAP du projet « Elmen », le coût total étant estimé à 268 millions d'euros.

Au vu de son envergure et du caractère innovant et durable de ce projet, sa réalisation revêt une importance capitale pour la politique du logement.

b. La naissance d'un village durable

« Elmen » est un projet-pilote, où respect de l'environnement et qualité de vie se rejoignent. Une série de mesures en matière de durabilité sont mises en place afin de préserver et de promouvoir la biodiversité du site. Les espaces verts, les plantations, la gestion du sol et la gestion de l'eau sont des points clés de ce projet de grande envergure.

Les planificateurs ont favorisé une vie à caractère villageois en créant un nombre élevé d'espaces publics en vue d'accueillir les enfants, les familles, les seniors et de leur offrir des zones de rencontre sans voitures. La mobilité douce est favorisée, les parkings sont centralisés et les arrêts de bus et services de proximité du village ne se trouvent qu'à maximum 200 mètres des habitations.

Le site est géré selon un concept de gestion et de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert combiné à des toitures vertes généralisées et à de larges corridors de verdure ainsi que de nombreux arbres longeant les voiries. Les terrassements sont évités au maximum afin de respecter le terrain naturel. Aucun logement ne dispose d'un sous-sol. Des débarras seront dès lors aménagés au rez-de-chaussée, mais avec une bonne accessibilité.

Des énergies renouvelables sont utilisées avec autoproduction partielle d'énergie, ceci afin d'éviter toute dépendance à l'énergie fossile. Les maisons unifamiliales sont en bois massif avec des façades partiellement en bois en vue de garantir une bonne qualité de vie et une architecture contemporaine adaptée à la philosophie du projet. La façade des maisons est ventilée, ce qui a un impact positif sur sa durée de vie et sur les coûts d'entretien à long terme.

Au vu de son envergure et de son caractère exemplaire, la réalisation de ce projet revêt d'une importance capitale pour la politique du logement.



- Les prochains projets d'envergure

Prochainement, d'autres projets de logements subventionnés feront également l'objet d'une loi de financement propre, tels que « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz et « Neischmelz » à Dudelange.

Certaines expériences acquises à Elmen y ont d'ores et déjà été intégrées ou le seront. L'Etat veillera à une gestion responsable et durable des ressources foncières et financières. Ainsi, les réflexions faites quant à la densité résidentielle dans la construction et à l'amélioration du cahier des charges cadrant les projets immobiliers publics, seront poursuivies. Concernant les logements construits dans le cadre de l'aide à la pierre, il a été décidé que les logements subventionnés resteront pendant 40 ans en main publique.

À propos de la durabilité environnementale, l'aspect énergétique et l'impact sur le climat, le PNEC (Plan national intégré en matière d'énergie et de climat) résume les politiques et mesures permettant d'atteindre des objectifs nationaux ambitionnés. Ainsi, au niveau du logement, le PNEC prévoit des formes d'habitat innovantes (logements intergénérationnels, coopératives et groupements de logement) et une planification vers des objectifs de « zéro carbone », de « zéro déchet », de quartiers sans voitures, et favorisant la cohésion sociale.

L'engagement du gouvernement

Conscient du défi que présente le logement au Luxembourg et ceci davantage encore suite à l'impact économique et sociale probable de la crise sanitaire actuelle, le gouvernement relève le défi et investit massivement dans le logement abordable. Il s'agit d'une priorité nationale collective.





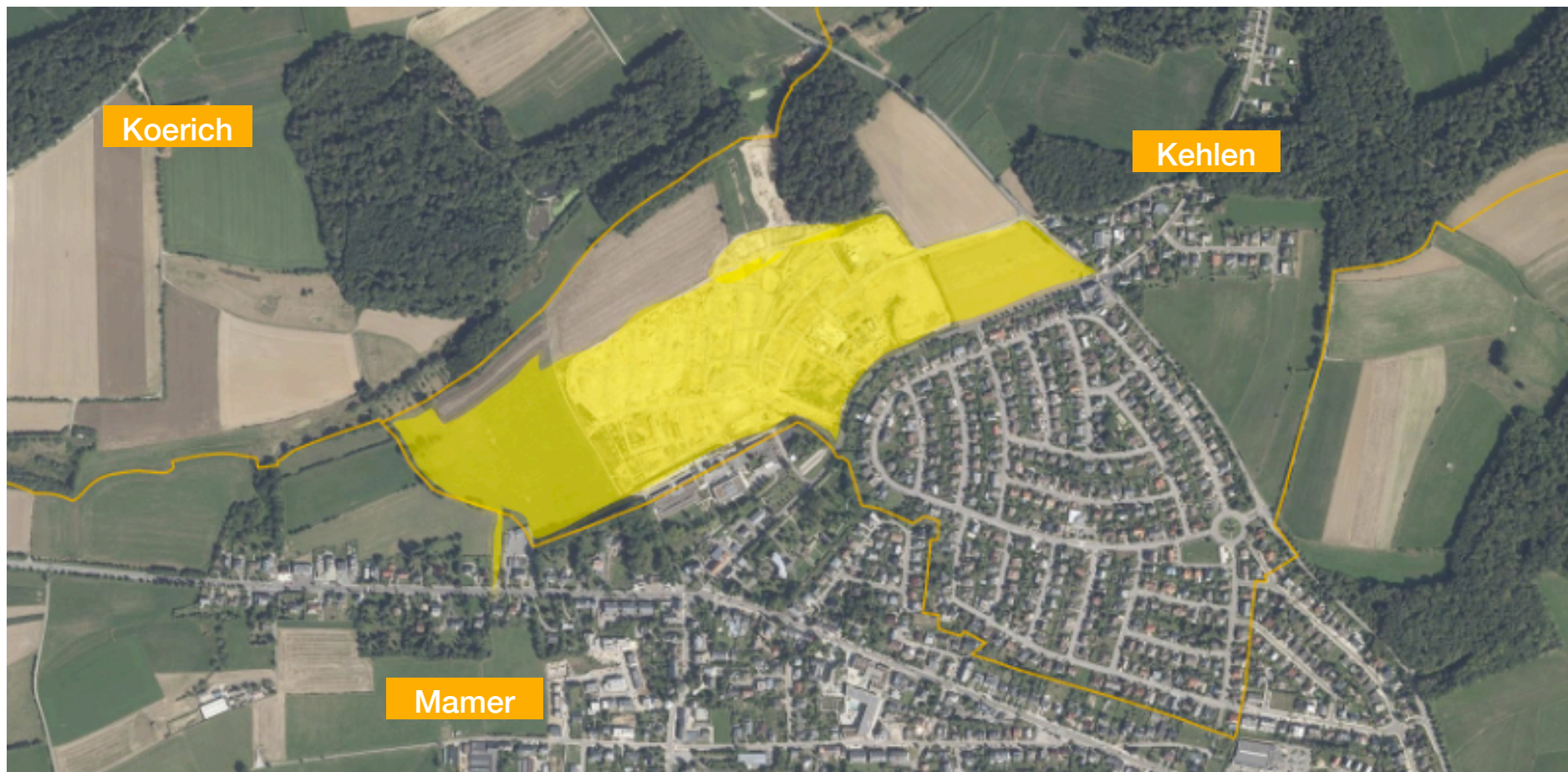
Chambre
des Députés

27.05.20

PL de financement « Elmen »



Elmen: Situation géographique





Elmen: création d'un nouveau village

- avec toutes les infrastructures publiques (au centre du Village central)
- Plus de 2200 habitants
- Qualité résidentielle exemplaire



**Un quart des communes du pays
comptent moins d'habitants qu'Elmen**



Le contexte historique du projet Elmen

1. **Acquisition** des terrains en 2007 -2009
2. Feu vert politique en 2014
3. **Volonté politique** : certaine urgence de mettre en route un premier « projet d'envergure » - projet phare, innovant, durable et favorisant une grande qualité de vie
4. PAG : **HAB 1** -> au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale
5. Entretiens préparatoires avec tous les acteurs concernés et développement du projet avec une **cellule de suivi**
6. **PAP = résultat de nombreux compromis au niveau des attentes et exigences politiques, au niveau communal et national**



Le projet de loi
couvre la
réalisation du
PAP 1:
Le village central



Données urbanistiques PAP1 - Village central

Surface:	15,38 ha	
Domaine privé :	8,89 ha	57,83 %
Domaine public :	6,48 ha	42,17 %
Unités de logement :	388	25 unités par ha
Maisons unifamiliales* :	194	
Appartements :	194	
	vente*	98
	location	96

* vente avec emphytéose et droit de rachat

Un quart des communes du pays
comptent moins d'habitants qu'Elmen



Les aspects en lien avec la durabilité du projet

1. Quartier **libre de voitures** ; parkings centralisés
2. **Urbanisme varié** pour éviter un village monotone et un cadre de vie artificiel
3. **Espaces publics attractifs** avec hiérarchisation de différentes places/placettes
4. **Coupures vertes** entre les trois villages
5. Eau de pluie évacué par des rigoles ouvertes vers **les bassins de rétention**
6. **Excavation** de terres réduite au **stricte minimum**
7. **Compensation des biotopes** existants sur les terrains (avant la nouvelle loi sur la protection)
8. **Chauffage urbain** pour les bâtiments publics (place centrale) (non subventionné)



Tableau budgétaire du PL (PAP1)

	Coût total	Part M.Log	
Etudes	1.170.000	585.000	
Logements	195.000.586	31.557.509	
Emplacements	30.193.020	22.644.765	
Infrastructures	24.183.432	16.535.711	
Terrains	13.381.926	1.335.403	
Intérêts	4.500.000	3.150.000	
TOTAUX	268.428.964	75.808.388 €	28%



Répartition approximative par année de la participation étatique

Année	Réalisations prévues	Financement
2020	60% des infrastructures + 388 emplacements	23 800 000 €
2021	100 logements + 243 emplacements	17 000 000 €
2022	100 logements + 117 emplacements	13 200 000 €
2023	50 logements	5 600 000 €
2024	50 logements	5 600 000 €
2025	50 logements	5 600 000 €
2026	38 logements	3 300 000 €



Données urbanistiques PAP2 et PAP3

Pour les PAP 2 et 3, les indications sont indicatives sur base du Masterplan. Ces PAP n'ont pas encore été élaborés	Village Central (PAP1)	Village Est (PAP2)	Village Ouest (PAP3)	Total (Masterplan)
Surface:	15,38 ha	4,96 ha	6,40 ha	26,74 ha
Domaine privé :	57,83 %	65,80 %	54,77 %	58,57 %
Domaine public :	42,17 %	34,20 %	45,23 %	41,43 %
Unités de logement :	388	146	176	710
Maisons unifamiliales* :	194	74	88	356
Appartements :	194	72	88	354
vente*	98	35	44	177
location	96	37	44	177

*vente avec emphytéose et droit de rachat

La planification du PAP 02 vient d'être entamée. Il est dès lors prématuré de procéder à un chiffrage budgétaire pour les PAP2 et 3.



Merci pour votre attention

Contact presse :

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu

