## **CONFÉRENCE DE PRESSE**

Rapport 2021 du Fonds spécial de soutien au développement du logement 19.05.2022

#### Rapport 2021 du Fonds spécial de soutien au développement du logement -

Les résultats d'un engagement conséquent pour le logement abordable!

Le Fonds spécial rassemble les projets de logements conventionnés bénéficiant de participations financières étatiques, appelées « Aides à la pierre ». Il s'agit de projets en élaboration, en construction ou achevés et en attente du décompte financier final.

En 2021, le ministère du Logement a investi à travers le Fonds spécial plus de 170 millions d'euros dans le logement abordable. Cela représente une progression de 77% par rapport à l'année 2020. De 2018 à 2021, ces investissements publics ont même progressé de plus de 141 %. Et pour l'année 2022, on estime verser près de 230 millions d'euros de participations financières aux promoteurs sociaux pour la réalisation de logements abordables.

Fin 2021, 252 projets sont repris au Fonds avec plus de 3.300 logements, dont 568 logements ont été nouvellement conventionnés au cours de l'année 2021. 1.853 logements, c'est-à-dire 57% de ces logements sont destinés à la location abordable, contre 53% en 2020. Deux tiers de ces logements sont réalisés par les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement. Ces experts du logement abordable réalisent entre autres les 18 projets de grande envergure. 11% des logements abordables sont réalisés par les promoteurs sociaux associatifs. Ces partenaires du ministère du Logement jouent un rôle important pour venir en aide à des personnes aux besoins spécifiques ou en grande urgence.

Dans le cadre du nouveau Pacte Logement, dont la gestion budgétaire fait partie du Fonds spécial, un rôle particulier revient aux communes. Pour chaque nouveau plan d'aménagement particulier un certain pourcentage de la surface est dorénavant réservé au logement abordable et cédé à la main publique. En contrepartie, les promoteurs privés reçoivent une augmentation automatique du droit de construction de 10%. Il est donc à prévoir dans les années à venir, la réalisation d'un nombre croissant de logements abordables supplémentaires.

Le Fonds spécial permet aussi à l'État d'acquérir des terrains en vue de la réalisation de logements abordables. En 2021, des terrains totalisant 1.100 ares ont été acquis pour le ministère du Logement dans la perspective de les mettre sous emphytéose à disposition d'un promoteur public. Représentant un potentiel de 400 logements supplémentaires.

« La dynamique en cours de la création de logements abordables lancée depuis 2018 montre que la Stratégie Logement du ministère du Logement porte ses premiers fruits », a souligné le ministre du Logement, Henri Kox, lors de la conférence de presse. « À terme nous visons 10 fois plus de logements publics qu'il y en a aujourd'hui, afin de disposer - au minimum - d'une offre abordable pour les 18% de la population qui se trouvent en dessous du seuil de risque de pauvreté. Pour le droit au logement! »

### **ANNEXE**



## Table des matières

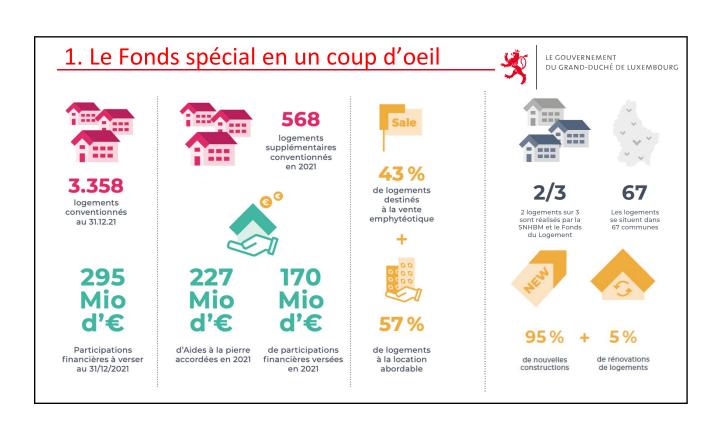


- 1. Chiffres-clés
- 2. L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2021
  - 2.1 Le Fonds spécial en 2021
  - 2.2 Analyse de l'inventaire du Fonds spécial
  - 2.3 Empreinte géographique
  - 2.4 Rapport financier du Fonds spécial
- 3. Les projets de logements abordables en perspective
  - 3.1 Evolution budgétaire des Aides à la pierre
  - 3.2 Les perspectives de développement
- 4. Zoom sur les projets de grande envergure
  - 4.1 Projets donnant lieu à une loi de financement
  - 4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021
  - 4.3 Récapitulatif des projets de grande envergure



## Partie 1 : Chiffres-clés







# Partie 2 : L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2021



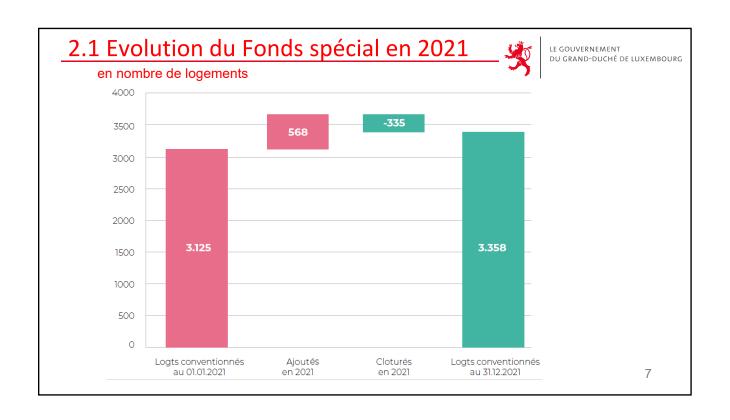
### 2.1 Le Fonds spécial: principe de fonctionnement

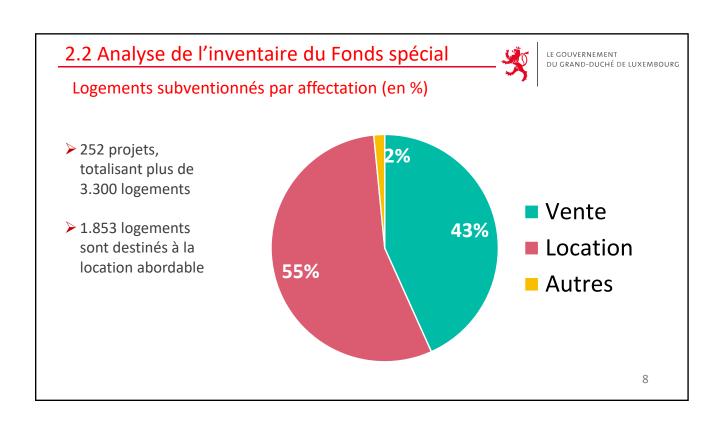


Le Fonds spécial rassemble les projets actuellement en cours et pour lesquels une convention a été établie



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





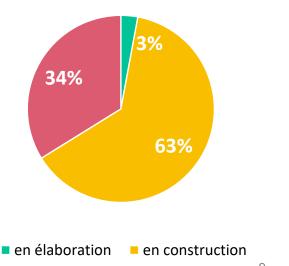
#### 2.2 Analyse de l'inventaire du Fonds spécial



### Logements subventionnés selon état d'avancement (en %)

Au 31 décembre 2021 :

- 34 % des logements sont achevés. Ils figurent encore dans le Fonds spécial jusqu'à la réception du décompte financier final de la part du promoteur social.
- 63% des logements étaient en cours d'exécution. Ces logements seront disponibles à des fins d'habitation dans les années a venir
- 3% des logements sont en phase de planification et vont prochainement passer en phase d'exécution.



#### 2.2 Analyse de l'inventaire du Fonds spécial



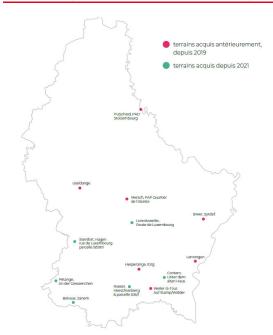
LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement réalisent près de 70 % des logements, également en venant en appui aux communes qui sont ainsi accompagnées par les spécialistes du logement abordable forts de plus de 140 années d'expérience.

Type de promoteur	Logements conventionnés au 31.12.2020	Ajouts en 2021	Clôturés en 2021	Logements conventionnés au 31.12.2021	En %
SNHBM	1.232	155	-24	1.363	40,6
Fonds du Logement	899	125	-138	887	26,4
Communes	726	163	-148	742	22,1
Asbl / foundation	263	125	-25	361	10,8
Promoteurs privés	5	0	0	5	0,1
Total	3.125	568	-335	3.358	100

## 2.2 Acquisition de terrains par le Fonds spécial





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

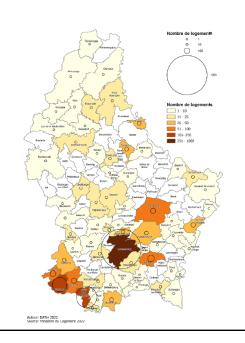
- Investissement en terrains :
  35 millions d'euros depuis 2020,
  dont
  18 millions d'euros liquidés en '21
- > 1.100 ares
- > potentiel estimé à 400 logements

11

## 2.3 Empreinte géographique des logements



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



### **Observations:**

Concentration autour des régions les plus peuplées du pays, c'est-à-dire la Ville de Luxembourg et de la Ville d'Esch-sur-Alzette

## 2.4 Rapport financier du Fonds spécial



Catégorie de promoteur / Terrain	Participations à verser au 01/01/2021	Nouveaux engagements en 2021	Paiements effectués en 2021	Montants libérés	Participations à verser au 31/12/2021
SNHBM	68	27	-28	0	68
Fonds du Logement	62	58	-41	-3	76
Communes	48	60	-33	0	74
Asbl / foundation	34	65	-49	0	52
Promoteurs privés	18	0	-2	0	16
État (terrains)	11	17	-18	0	9
Total Aides à la Pierre	241	227	-170	-3	295
Pacte Logement 2.0	0	0,3	-0,3	0	0
Total Fonds spécial	241	227	-171	-3	295

Montant en millions d'euros, différences dues aux arrondis

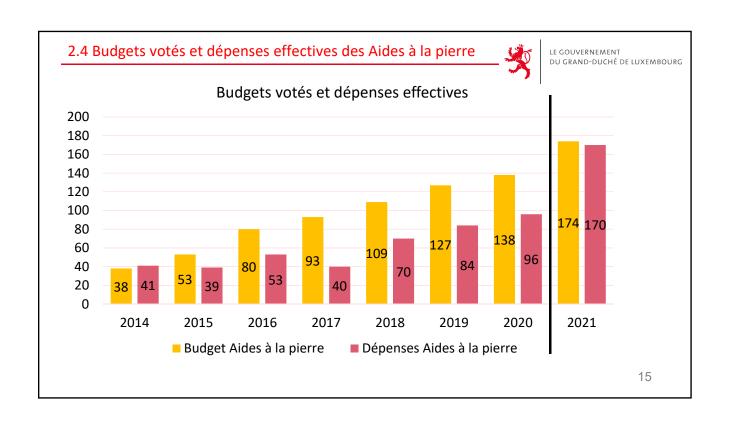
13

## 2.4 Rapport financier du Fonds spécial



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Au 31 décembre 2021, la Fonds spécial inclut des participations financières nets à hauteur de 295 mio EUR (contre 241 mio EUR au 31 décembre 2020),
- Au courant de l'année 2021, signature de conventions pour 227 mio EUR d'engagements supplémentaires (contre 205 mio EUR en 2020),
- En 2021, des participations de 170 mio EUR ont été versées aux promoteurs publics (contre 96 mio EUR en 2020);
- Au niveau des <u>affectations</u>, 72% des engagements sont attribués à la réalisation de logements locatifs
- Au niveau du <u>type de conventions</u>, la plus grande partie des montants engagés (73%) concernent la réalisation de nouvelles constructions

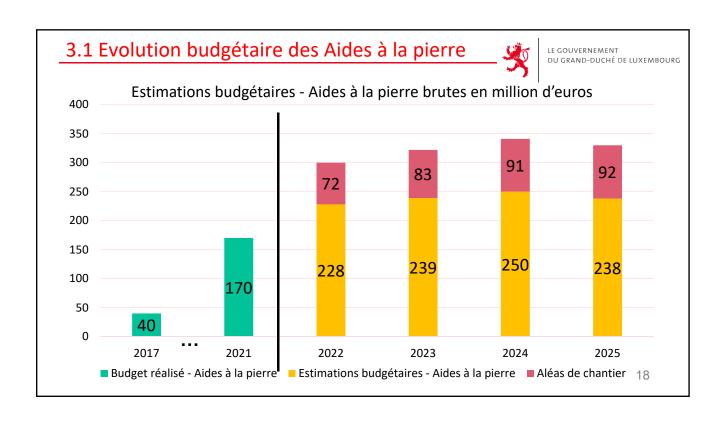


IBOURG

Commune	Population au 1 janvier 2022	Logements locatifs en propriété communale	Logements locatifs du Fonds du Logement	Logements locatifs de la SNHBM	Total des Logements abordables	Logements abordables par 100 logements
Grevenmacher	5.022	16	54	43	113	5,44 %
Rumelange	5.685	31	56		87	4,40 %
Esch-sur-Alzette	36.177	249	252	24	525	3,64 %
Schifflange	11.141	93	62		155	3,62 %
Differdange	28.641	2	364		366	3,60 %
Diekirch	7.168	43	17	46	106	3,47 %
Mondercange	6.964	72	17		89	3,21 %
Luxembourg	128.494	515	574	264	1.353	2,51 %
Situation 2022	645.397	1.354	2.064	455	3.873	1,56 %
Evolution		59	61	141	261	
Situation 2021	634.730	1.295	2.003	314	3.612	1,46 %

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..





## 3.2 Les perspectives de développement





4.420 logements livrés d'ici 2026



 7.800 logements en perspective pour une livraison après 2026



 Dépenses doublées d'ici 2024 (de 170 à 340 millions d'euros)



#### 4.1 Projets donnant lieu à une loi de financement LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Dudelange - Laminoir Fonds du Logement 889 loi votée le 17/03/2022 2022-42 Neischmelz Wiltz - Wunnen mat der Fonds du Logement 401 loi votée le 29/06/2021 2022-42 Wooltz Kehlen - Elmen SNHBM 388 loi votée le 25/11/2020 2018-33 projet de loi déposé le Biwer - An der Schmett Fonds du Logement 164 2022-32 24/02/2022 162 loi votée le 18/11/2021 2022-28 Mamer - Wëltgebond Fonds du Logement



### 4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021







#### Principales données:

Commune d'implantation projet :	Wiltz
Localité d'implantation projet	Wiltz
Surface totale terrain (ha)	8,3 ha
Nombre de logements prévus	250
Participation financière esti- mée (en mio EUR)	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.

23

## 4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur public	Commune d'implantation du projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation étatique estimée en millions
Fonds du Logement	Wiltz	Haargarten	2023-35	250	40-50

## 4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



Les projets de la SNHBM

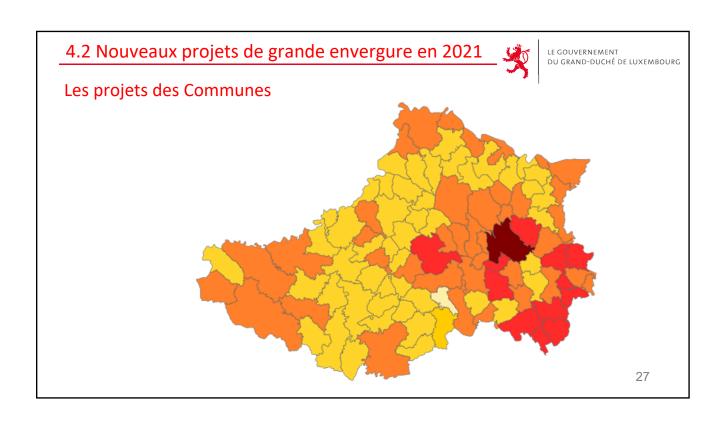


## 4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur public	Commune d'implantation du projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation étatique estimée en millions
SNHBM	Luxembourg	Centre de Merl	2022-26	112	22-34
SNHBM	Hesperange	Place Jomé	2025-30	65	11-14
SNHBM	Clervaux	In der Kubischt	2025-29	51	10-12
					26



## 4.2 Nouveaux projets de grande envergure en 2021



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Promoteur public	Commune d'implantation du projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation étatique estimée en millions
AC Differdange	Differdange	Bâtiment Gulliver, 14-16 Grand-Rue	2023-27	45	10-18
Ville de Luxembourg	Luxembourg	Rue Paul Albrecht	2022-26	42	11-13
AC Roeser	Roeser	Peppange centre	2022-25	25	10-12
					28



## Récapitulatif des projets de grande envergure



## 4.3 Récapitulatif des projets de grande envergure



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les projets d'envergure avec une participation étatique estimée de plus de 10 millions d'euros :

Promoteur public	Localité d'implantation projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation financière estimée (en mio EUR)	Nécessite une loi de finance- ment
Fonds du Logement	Echternach	Cité Manertchen	2024-34	214	62-93	oui
SNHBM	Luxembourg	Bonnevoie, Itzegerknupp	2023-33	484	57-86	oui
SNHBM	Luxembourg	Kirchberg, JFK Sud	2023-28	175	50-75	oui
SNHBM	Luxembourg	Domaine du Kiem	2025-31	226-320	47-71	oui
Fonds du Logement	Luxembourg	Haargarten	2023-35	250	40-50	oui
SNHBM	Diekirch	Cité Militaire	2025-30	124	26-39	oui
SNHBM	Luxembourg	Merl, Boulevard Pierre Dupong	2023-27	184	25-38	non
SNHBM	Grosbous	Laangfelder	2022-25	85	25-38	non
SNHBM	Belvaux	Belval Nord	2022-25	68	25-38	non
SNHBM	Luxembourg	Centre de Merl	2022-26	112	22-34	non

## 4.3 Récapitulatif des projets de grande envergure

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les projets d'envergure avec une participation étatique estimée de plus de 10 millions d'euros (suite) :

Promoteur public	Localité d'implantation projet	Adresse Lieu-dit	Durée de réalisation	Unités de logement	Participation financière estimée (en mio EUR)	Nécessite une loi de finance- ment
Fonds du Logement	Luxembourg	Val St André	2023-27	92	20-31	non
SNHBM	Harlange	Harlange - Bierg	2022-24	67	12-20	non
AC Differdange	Differdange	Gulliver, 14-16 Grand-Rue	2023-27	45	10-18	non
SNHBM	Alzingen	Place Jomé	2025-30	65	11-14	non
Ville de Luxembourg	Luxembourg	Rue Paul Albrecht	2022-26	42	11-13	non
Fonds du Logement	Differdange	Clos de Jade	2021	43	10-12	non
SNHBM	Hupperdange	In der Kubischt	2025-29	51	10-12	non
AC Roeser	Peppange	Peppange centre	2022-25	25	10-12	non

Les projets qui nécessitent plus de 40 millions d'euros de participation étatique feront également l'objet d'un projet de loi autorisant leur financement.

31



Merci pour votre attention



## **Contacts presse:**

#### Ministère du Logement

Mick Entringer Tel: 247 84 827 GSM: 621 581 148

Mail: mick.entringer@ml.etat.lu

Céline De Oliveira Tel: 247 74 813 GSM: 621 858 122

Mail: <a href="mailto:celine.deoliveira@ml.etat.lu">celine.deoliveira@ml.etat.lu</a>