



Assises nationales du Logement

22 février 2023



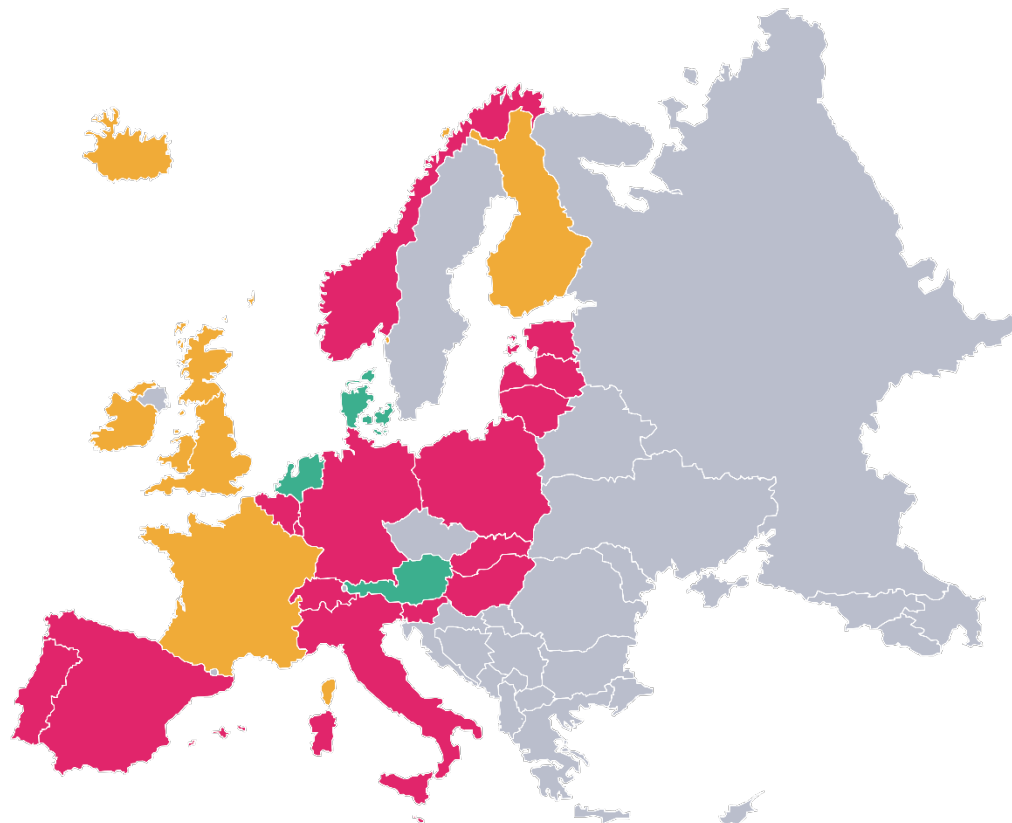
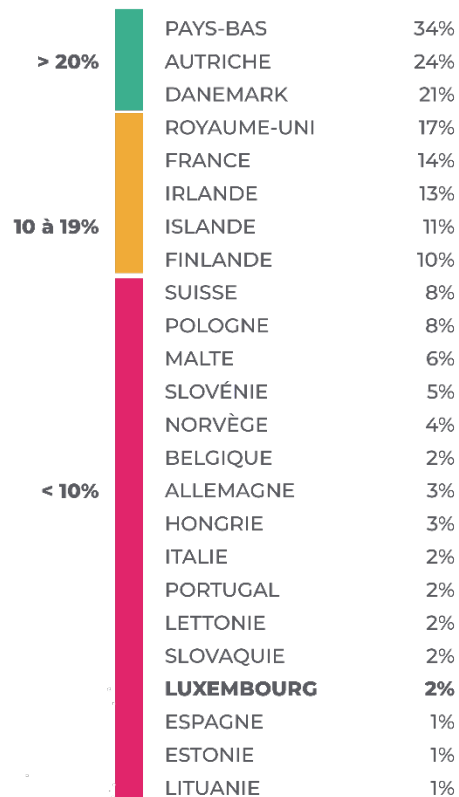


- **Le point de départ**
- **La stratégie nationale du logement abordable et sa mise en œuvre**
- **La réforme projetée de loi relative au bail à loyer**
- **Les propositions d'améliorations au projet de loi relative au Logement abordable**

Parts relatives du parc de logements abordables locatifs



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Source: OECD affordable housing database 2020



La Stratégie nationale du Logement abordable :

VERS UN DROIT AU
LOGEMENT POUR TOUS





**Une augmentation massive de
logements publics, abordables
et durables!**



**Plus de protection pour le
particulier et un meilleur
encadrement du marché privé!**



Mir baue fir lech:

accélérer la réalisation des grands projets
publics de logements abordables

Pacte Logement 2.0 :

une alliance avec les communes pour une forte
dynamique locale

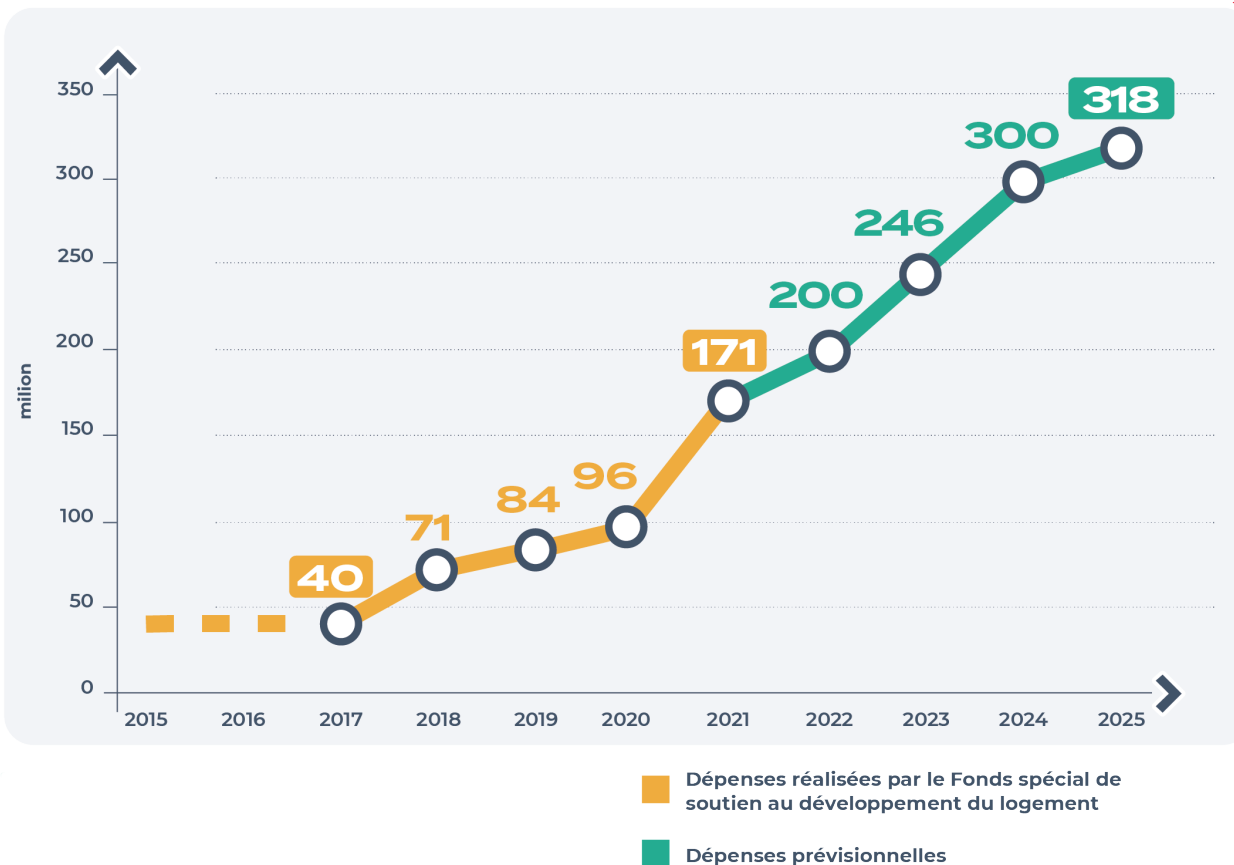
Autres leviers indispensables :

l'aménagement communal et la fiscalité

1. Fonds special: Investissements de l'État



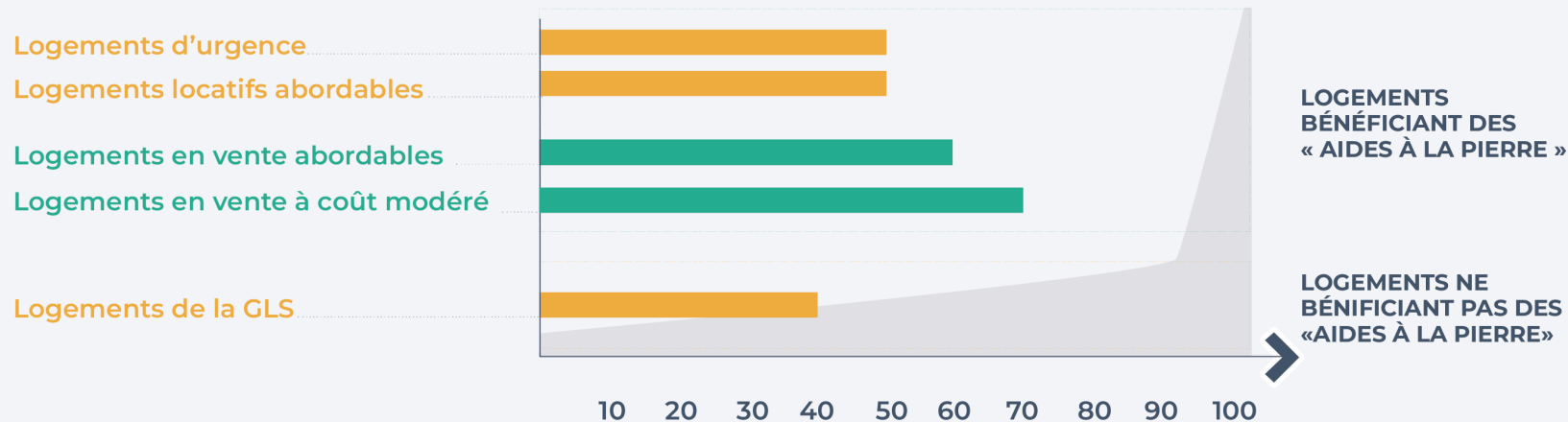
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



2. Projet de loi "Logement abordable"



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Locatif Propriété Niveau de vie

Source: Ministère du Logement



- Entre 2020 et 2022, 5 projets votés pour presque un milliard d'euros, pour la réalisation de **3500 logements à terme**.
- En 2023, sont prévus 5 nouveaux projets de grande envergure. Il est estimé qu'avec les projets futurs soient créés plus **de 1.000 logements supplémentaires**.



Projet Elmen PAP 1, SNHBM

394 logements prévus



Projet Wunne mat der Wooltz, Fonds du Logement

401 logements prévus

An aerial architectural rendering of a large-scale housing development. The project features a mix of modern, white, rectangular buildings with green roofs and several historic brick buildings with gabled roofs. A prominent water tower stands on the left. The development is integrated with green spaces, including a large pond, smaller water features, and winding pedestrian paths lined with trees. In the background, a valley with rolling hills and distant mountains is visible under a hazy sky.

Projet Neischmelz, Fonds du Logement

889 logements prévus



Projet Weltgebond, Fonds du Logement

162 logements prévus

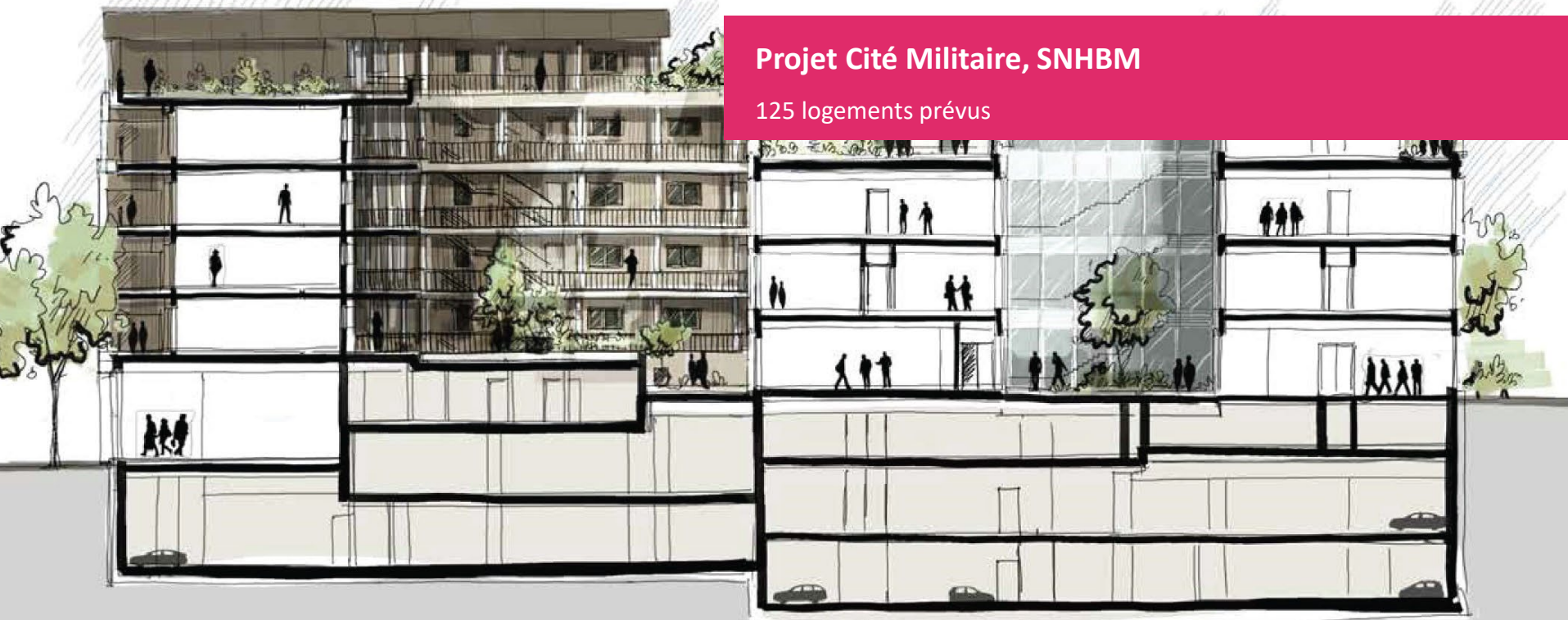
An aerial photograph showing a large construction site in a rural area. The site is a cleared, brownish plot of land with some excavated areas and a small pond. It is bordered by green fields, a railway line on the left, and a road on the right. In the background, there are rolling hills and a small village. A pink text box is overlaid on the right side of the image.

Projet An der Schmëtt, Fonds du Logement

164 logements prévus

Projet Cité Militaire, SNHBM

125 logements prévus



An architectural rendering of a modern residential development. On the left, a tall, grey, multi-story building with large windows is partially visible. In the center and right, there are several lower-rise, light-colored buildings with flat roofs and large windows. A central green space with a lawn, trees, and some water features is in the foreground. A group of four young women are sitting on the grass in the foreground, talking. Other people are visible walking in the background. The sky is blue with some birds flying. A pink banner is overlaid on the right side of the image.

Projet Elmen PAP 2, SNHBM

154 logements prévus

Projet Itzegerknupp, SNHBM

484 logements prévus



Projet JFK Sud, SNHBM

137 logements prévus



Projet Val St André, Fonds du Logement

122 logements prévus

4. Pacte logement 2.0



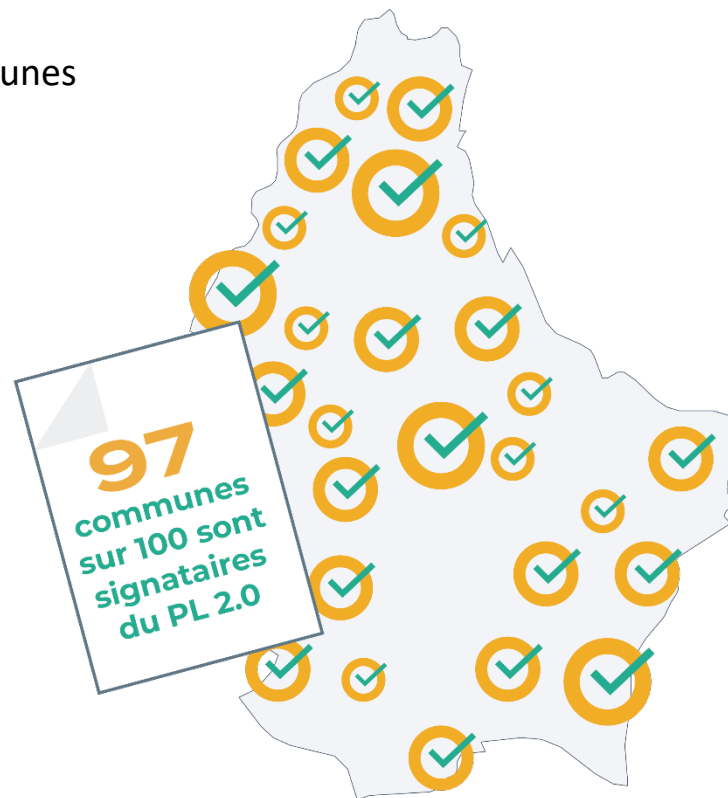
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Une alliance avec les communes
- Les différentes actions pour soutenir les communes

1 **Conseiller Logement**

2 **Programme d'action local logement**

3 **Participations financières**

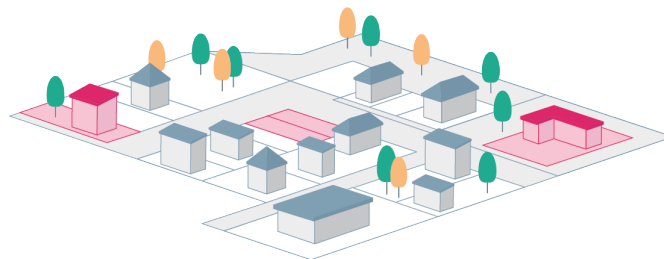
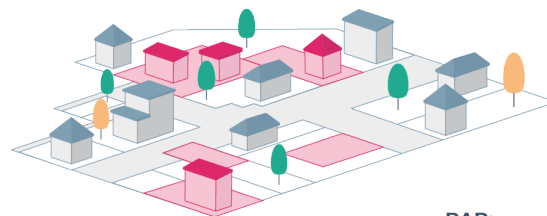


L'application de l'article 29bis



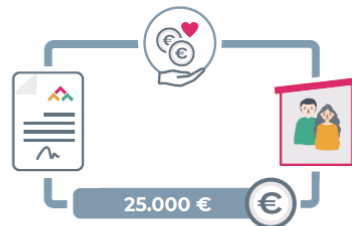
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Création d'un nombre plus élevé de logements abordables dans chaque plan d'aménagement particulier « **nouveau quartier** »

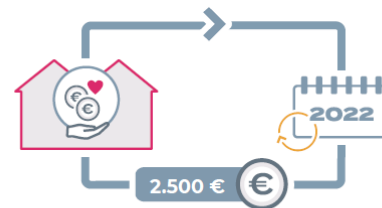




COMPOSITION DE L'ENVELOPPE FINANCIÈRE



Pour chaque logement bénéficiant
des Aides à la pierre



Pour chaque logement mis en location
abordable par un promoteur public
ou par un acteur GLS



AFFECTATION DU BUDGET DISPONIBLE PAR LES COMMUNES: LES 3 CATÉGORIES DE MESURES

1

**Acquisition d'immeubles
et projets d'équipements
publics et collectifs**
Terrains, crèches, écoles,
infrastructures communautaires



2

**Cadre de vie et
rénovation urbaine**
Terrains de jeux et sport, parcs
locaux pour services de proximité



3

**Ressources humaines,
communication
et dynamiques sociales**
Études, participation
citoyenne, communication

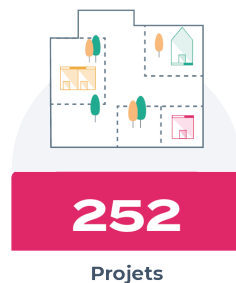


5. Implication des acteurs



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Promoteurs publics**
- **Communes**
- **ASBL, Fondation, Oeuvre par.**
- **Privé**

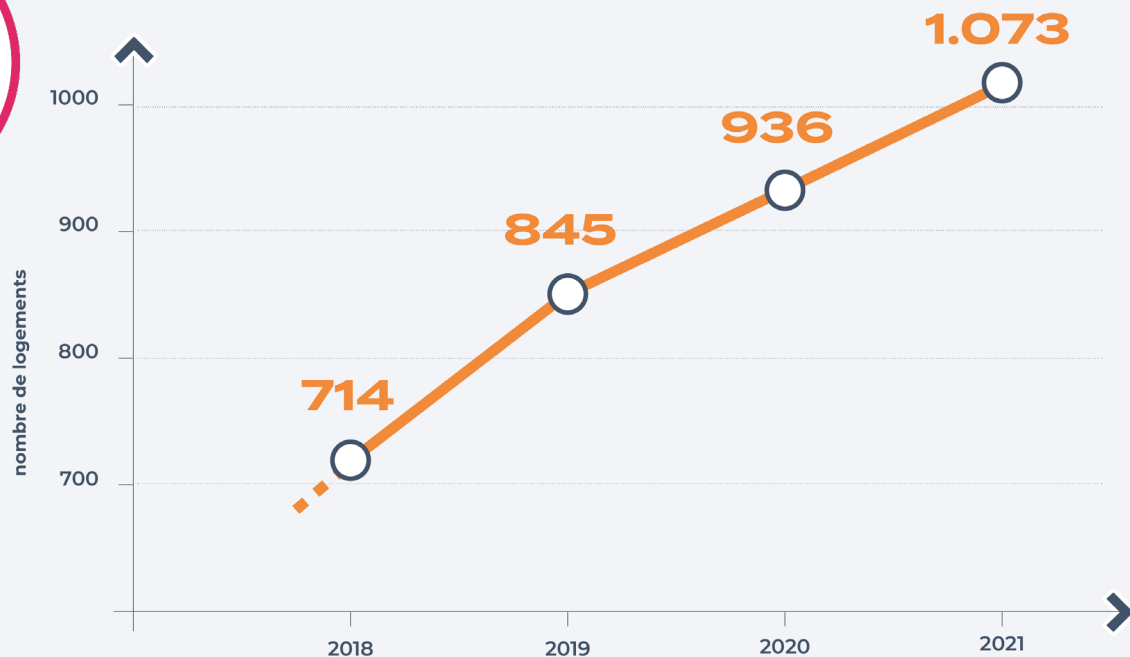


Source: Ministère du Logement

Évolution des logements en GLS



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





L'aménagement communal et la fiscalité

1

Baulandvertrag

2

Remembrement ministériel

3

Fiscalité





1 **Réforme de l'impôt foncier - IFON**

2 **Introduction d'un impôt national à la mobilisation de terrains - IMOB**

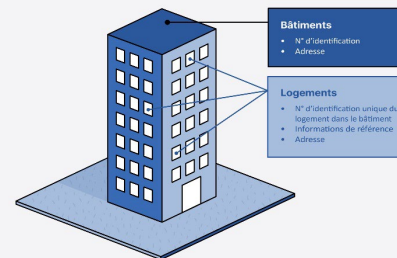
3 **Introduction d'un impôt national sur la non-occupation de logements - INOL**

4 **Création du Régistre national des Bâtiments et Logements - RNBL**

Impôt sur les logements non-occupés (INOL)



Régistre National des Bâtiments et Logements (RNBL)





Plus de transparence :

la réforme de la loi sur le logement
abordable renforce l'équité **pour les
logements publics**

Plus d'aides :

simplifier et augmenter les aides
individuelles **pour le marché privé**

Plus de protection :

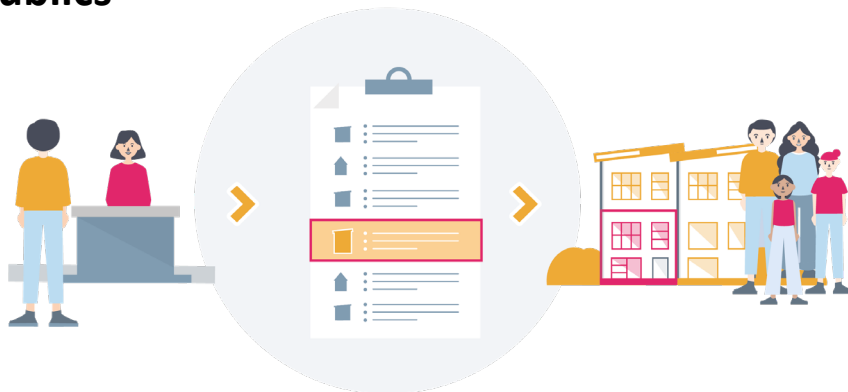
mieux encadrer le marché privé
et lutter contre les loyers excessifs
du **marché privé**

1. Plus de transparence



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

La réforme de la loi sur le logement abordable **renforce l'équité**
pour les **logements publics**



1



2



3

**Définition de
l'abordabilité**

Calcul uniforme du loyer abordable

tient compte du taux d'effort
tient compte du revenu
et de la composition du ménage

RENLA

Registre national des logements
abordables



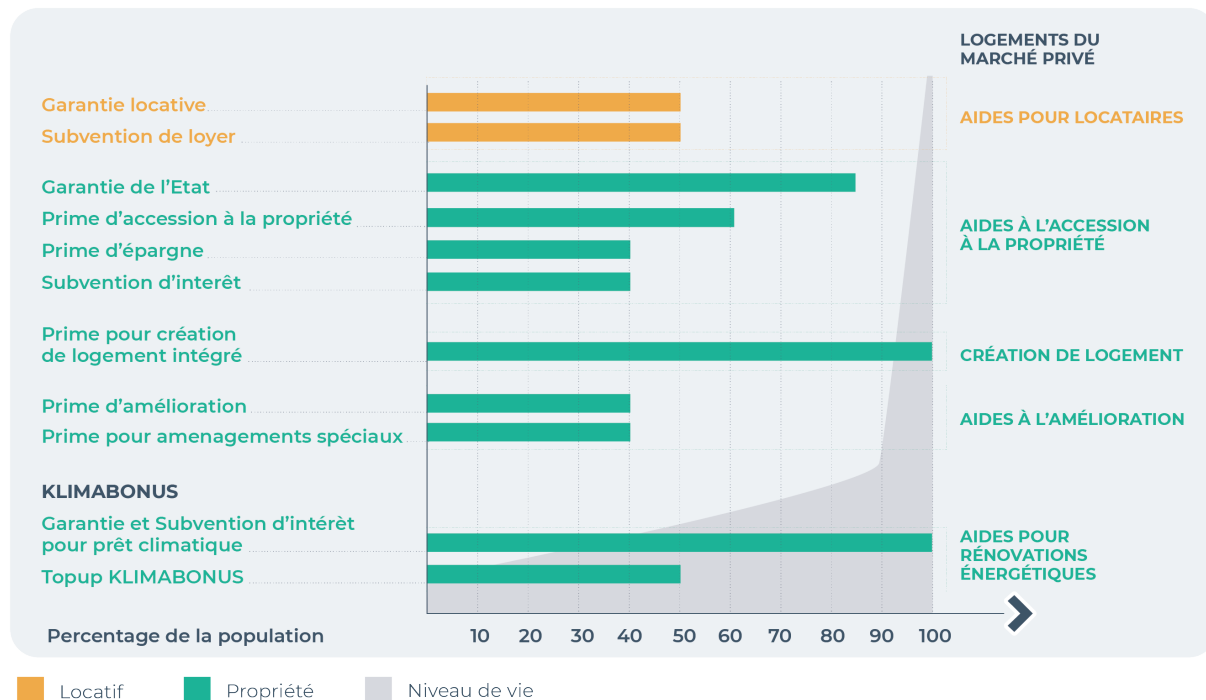
- L'introduction d'une **panoplie de logements** dédiés pour jeunes, 60+, étudiants (et doctorants), salariés, associés des sociétés coopératives, DPI
- La **simplification de procédures** d'attribution des logements abordables locatifs
- **L'adaptation des forfaits** de gestion pour les promoteur et les bailleurs sociaux
- La **prise en compte de terrains** mis à disposition par des personnes physiques et morales à des promoteurs sociaux via emphytéose
- Un **dialogue structuré** avec les acteurs du terrain

2. Plus d'aides: PdL aides individuelles



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Simplifier et augmenter les aides individuelles pour les locataires et propriétaires du **marché privé**



Source: Ministère du Logement



2022 : 18 mio EUR estimés

=> correspond au budget demandé pour 2026 !

À titre de comparaison :

2020 : 9,5 mio EUR

2021 : 10,5 mio EUR

Source: Ministère du Logement, 2022

3. Plus de protection: réforme du bail à loyer



Les 4 éléments du Projet de la réforme du bail à loyer:

1. Faciliter l'accès à la location:

Les locataires doivent mobiliser **aujourd'hui 5 mois** de loyer à la signature d'un contrat : un pour le loyer, un pour l'agence et trois pour la garantie. A **l'avenir** il ne faudra plus que mobiliser **3,5 mois** de loyer.

2. Améliorer la transparence:

Le bail devra préciser le loyer pour la chambre et **indiquer séparément loyer pour les meubles et le prix des services accessoires** comme le nettoyage, linge, internet, chauffage etc.

3. Mieux fixer les droits et obligations de colocataires:

Une facilitation pour les colocataires. Ce cadrage permettra aux personnes qui veulent vivre ensemble et **se partager un seul contrat de bail sans être couple ou concubin**.

4. Plafonnement du bail à loyer:

Revoir le plafond des loyers et de donner aux locataires, aux commissions des loyers et aux juges de la paix un instrument pour déterminer à partir de quand un loyer sera à considérer comme excessif.



LOCATION DU LOGEMENT

- ☒ 1 contrat de bail pour l'ensemble du logement
- ☒ Locataire a pleine jouissance du logement
- ☒ Sous-location possible
- ☒ Solidarité
- ☒ Critères minimaux de salubrité
- ☐ Pas d'obligation de déclaration préalable au bourgmestre
- ☒ Loyer légal maximal annuel

COLOCATION

- ☒ 1 contrat de bail pour l'ensemble du logement
- ☒ Partage des parties communes du logement
- ☐ Sous-location non permise
- ☒ Solidarité
- ☒ Critères minimaux de salubrité
- ☐ Pas d'obligation de déclaration préalable au bourgmestre
- ☒ Loyer légal maximal annuel

LOCATION À BAUX MULTIPLES

- ☒ 1 contrat de bail pour une chambre à l'intérieure du logement
- ☒ Partage des parties communes du logement
- ☒ Sous-location permise
- ☐ Pas de solidarité
- ☒ Critères minimaux de salubrité
- ☒ Obligation de déclaration préalable au bourgmestre
- ☒ Somme des loyers annuels des chambres ne peut pas dépasser 3% resp. 3,5%





La réforme du plafond de loyer

(Lien vidéo sur Youtube)



- **Il est important que le plafonnement des loyers soit mieux appliqué à l'avenir pour éviter les loyers excessifs.**
- Une réforme du plafonnement des loyers ne doit toutefois pas entraîner la disparition des logements du marché.
- Sinon, les locataires auront encore plus de mal à trouver un logement à louer.

Exemple: Berlin



- Explosion des prix déclenchée par l'expérience du plafonnement des loyers



➤ **Simplifier la règle des tiers annuels:**

il est proposé de remplacer la règle des tiers annuels par une limite biennale de hausse des loyers de 10%. En conséquence, les loyers ne pourront pas être adaptés de plus de 10% à la hausse.

➤ **Renforcer la prise en compte des efforts de rénovation:**

il sera précisé que les dépenses liées aux rénovations et aux améliorations des logements ne seront décotés qu'à partir du moment de leur réalisation effective.



Vers un droit au Logement pour tous!

