



Grande Région | Großregion

GReNEFF

Fonds européen de développement régional | Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

**Atelier d'experts « habitat social durable et énergétiquement efficace dans la Grande Région - exigences, situation actuelle et besoins d'actions »**

Jeudi 4 avril 2019 au BCC à Sarrebruck

Diane Dupont

Premier Conseiller de Gouvernement

Présidente du Conseil d'administration du Fonds du Logement



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



# Les aides à la pierre



- L'aide étatique pour des projets réalisés par des promoteurs publics ou privés peut atteindre, selon le type d'investissement (vente ou location), entre 50% et 100% des coûts respectifs;
- Les promoteurs publics: les communes, le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché;
- Les projets doivent être inscrits dans le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés;
- Afin de pouvoir profiter de ces aides, une convention entre le ministère du Logement et le promoteur public ou privé est à conclure;
- Un moyen facile pour créer des logements à coût modéré en concordance avec les besoins de la population cible.



- Pour un projet de construction destiné à la vente les conditions suivantes sont à remplir:
  - au moins 60% des logements doivent être vendus à des acquéreurs éligibles pour une prime de construction ou d'acquisition;
  - les projets doivent comprendre au moins 10% de logements locatifs, sauf dispense;
  - Si le promoteur public est une commune, elle doit supporter elle-même une charge équivalent au tiers de la participation étatique en cas d'un projet de logements destinés à la vente;
  - le ministre peut fixer des prix plafonds pour l'aménagement des terrains et la construction de logements.



- Les participations étatiques prévues la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dans le cadre d'un projet de construction destiné à la vente sont les suivantes:
  - Jusqu'à concurrence de 50% des frais d'études de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique
  - Jusqu'à concurrence de 50% du prix d'acquisition de terrains à condition que ceux-ci soient mis en valeur dans un délai de 15 ans. Si les droits des acquéreurs ne sont pas constitués sur base d'un bail emphytéotique, cette aide sera déduite des autres participations de l'Etat en matière de logement.



- Jusqu'à concurrence de 50% des frais résultant de l'aménagement de terrains à bâtir résultant de: la démolition éventuelle de bâtisses existantes; l'installation de l'infrastructure technique, notamment de la voirie, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications et de chauffage urbain;
- Jusqu'à concurrence de 70% des frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts;
- Jusqu'à concurrence de 70% des charges intérêts d'emprunts contractés pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements (24 mois au plus);



- Les participations étatiques prévues la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dans le cadre d'un projet de construction destiné à la location sont les suivantes:
- Jusqu'à concurrence de 70% resp 75% du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à la location financés par les promoteurs publics et les associations sans but de lucre, fondations etc...
  - Jusqu'à concurrence de 100% soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement, d'aménagement et de premier équipement pour la création de logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile
  - Jusqu'à concurrence de 70% soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement et de premier équipement pour la création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire



## Contacts

Madame Diane DUPONT

e-mail: [diane.dupont@ml.etat.lu](mailto:diane.dupont@ml.etat.lu)

Monsieur Dirk PETRY

e-mail: [dirk.petry@ml.etat.lu](mailto:dirk.petry@ml.etat.lu)

Ministère du Logement

Adresse postale :

L-2916 Luxembourg

TEL: 247-84812



# La Société Nationale des Habitations à Bon Marché et le Fonds du Logement



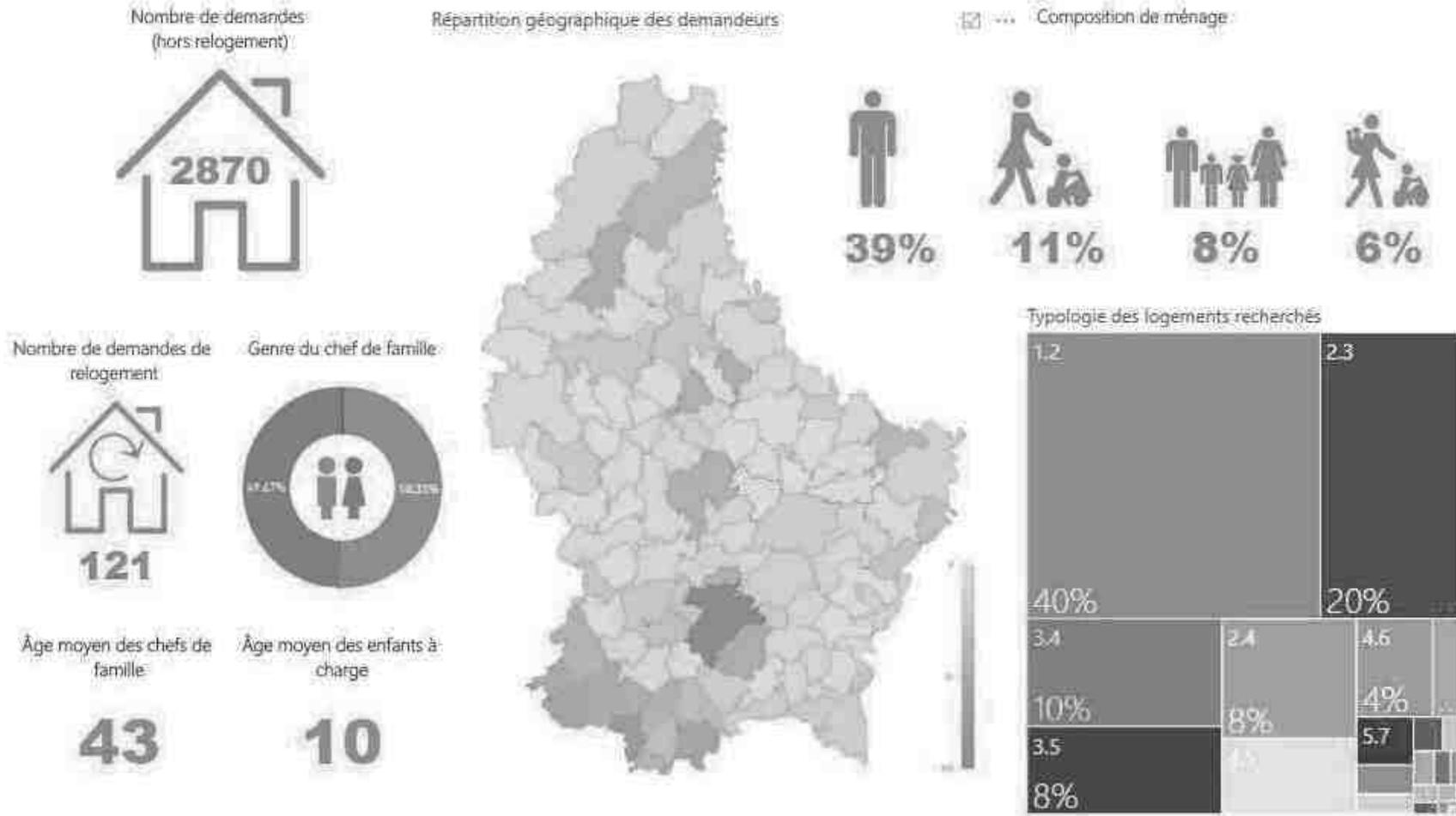


## La présentation du Fonds du Logement

- Créé en 1979 et entrée en vigueur en juillet 2017 d'une nouvelle loi
- Nouvelle gouvernance
- Cette Loi définit les missions du Fonds à savoir:
  - La mise en location de logements sociaux à des personnes physiques;
  - La cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux (en subventionné ou non-subventionné)



## Les besoins en logement du Fonds du Logement





## Les capacités de constructions

<b>GR-1</b>	<b>Luxembourg-ville</b>	<b>GR-2</b>	<b>Esch/Alzette - Sanem</b>
-------------	-------------------------	-------------	-----------------------------

*Chef de projet*

*Chargé d'opérations*

*Technicien*

*Chef de projet*

*Chargé d'opérations*

*Technicien*

<b>GR-3</b>	<b>Dudelange</b>	<b>GR-4</b>	<b>Wiltz</b>
-------------	------------------	-------------	--------------

*Chef de projet*

*Chef de projet*

<b>GR-5</b>	<b>NORD</b>	<b>GR-6</b>	<b>EST</b>
-------------	-------------	-------------	------------

*Chef de projet*

*Chargé d'opérations*

*Technicien*

*Chef de projet*

*Chargé d'opérations*

*Technicien*

<b>GR-7</b>	<b>SUD-EST</b>	<b>GR-8</b>	<b>OUEST</b>
-------------	----------------	-------------	--------------

*Chef de projet*

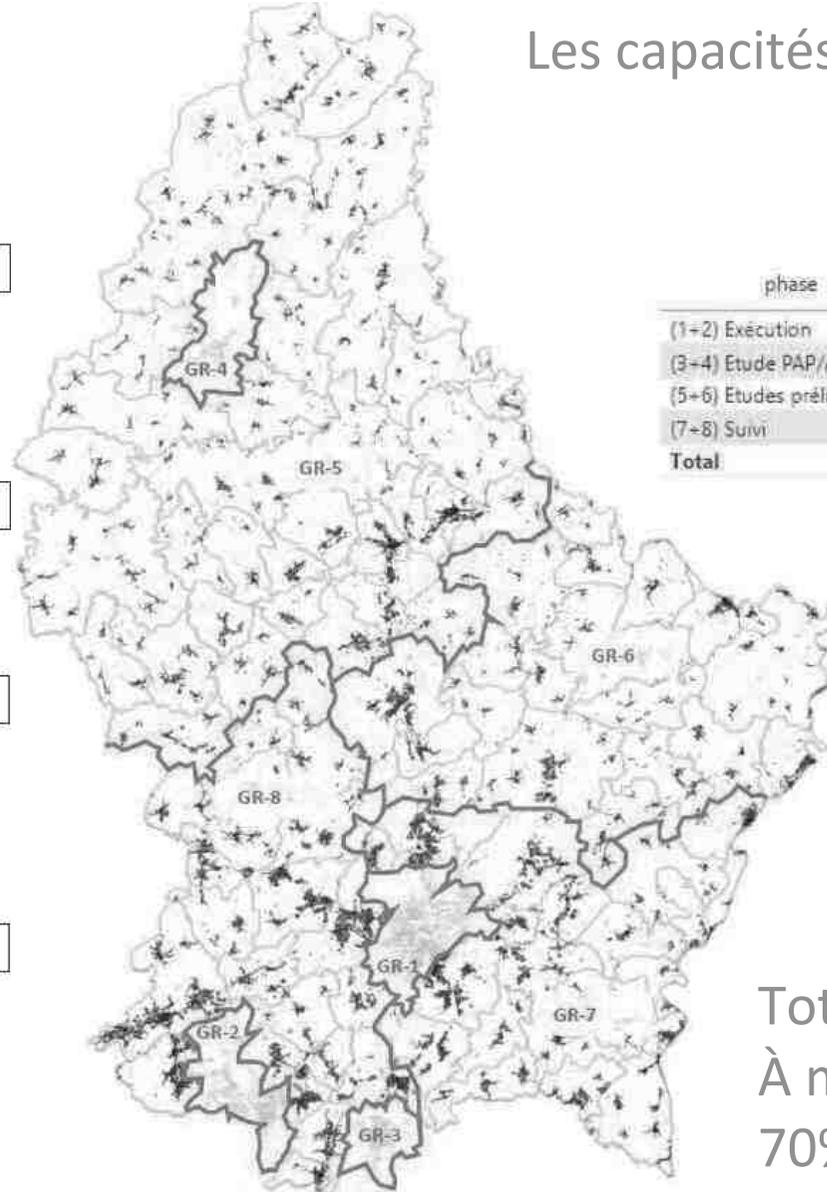
*Chargé d'opérations*

*Technicien*

*Chef de projet*

*Chargé d'opérations*

*Technicien*



Nombre de projets

phase	1	2	3	4	5	6	7	8	Total
(1+2) Exécution	1	4	1	1	5	1	3	4	20
(3+4) Etude PAP/APS/APD	12	16	9	5	13	7	4	13	79
(5+6) Etudes préliminaires	5	3		1	17	5	9	12	52
(7+8) Survi	10	15	3		11	2	2	3	46
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>46</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>197</b>

Total de 4.400 logements  
 À moyen terme  
 70% locatif  
 30% vente



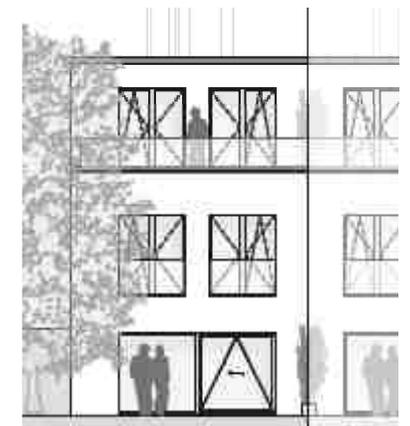
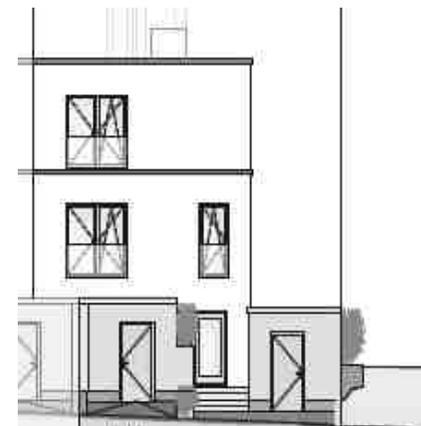
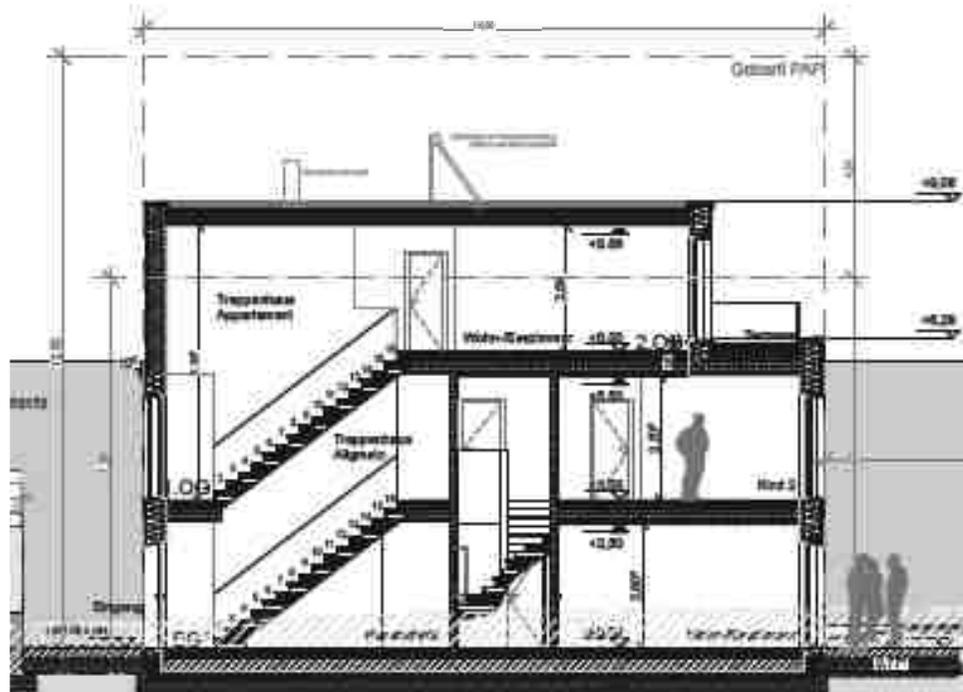
- Construction de +/- 4.000 logements depuis sa création en 1979
- Dont la moitié dans le cadre de la location subventionnée
- Acteur unique au le Grand-Duché:
  - Plus grand propriétaire –bailleur avec environs 2.000 logements loués
  - Suivi social garanti par le Fonds du Logement de 2.000 bailleurs et environs 5.000 habitants
  - Gestion du patrimoine garantie
  - Vente des logements que sur base du bail emphytéotique sur 99 ans avec droit de rachat et interdiction de louer le logement
  - Loyer moyen de 5,3€/m<sup>2</sup> et charges moyennes de 2,5€/m<sup>2</sup> (en moyenne 380€/mois sans charges et 564€/mois)



Promoteur public: Fonds du Logement  
 Projet en planification à Fentange  
 Construction en bois

5 maisons unifamiliales de +/- 120m<sup>2</sup>  
 3 maisons sont destinées à la location  
 2 maison destiné à la vente

Projet certifié LENOZ 





# LENOZ - Bewertung

- Beispielhaftes Layout
- Unterteilung in 6 Kategorien und 37 Themen mit 143 Kriterien
- Vergleichbarkeit je Kategorie und Thema
- Zusammenfassende Bewertung und Klassifizierung

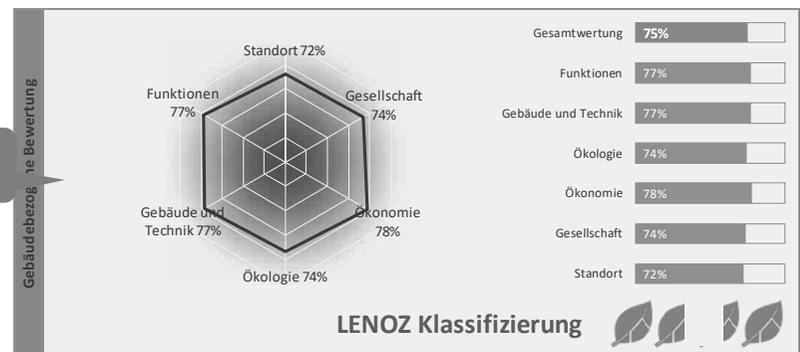
Kategorie

Thema

LENOZ - Luxemburger Nachhaltigkeits-Zertifizierung von Wohngebäuden			
N° Kriterien	erreichte Punkte	mögliche Punkte	Wertung
<b>1 Standort</b>	<b>51</b>	<b>71</b>	<b>72%</b>
1.1 Die Gemeinde	7	12	
1.2 Einbindung in städtebauliches Konzept	5	5	
1.3 Baulandflächennutzung und öffentliche Grünflächen	10	15	
1.4 Verkehrsanbindung	6	10	
1.5 Infrastruktur und Einrichtung sozialer Dienste	10	16	
1.6 Besonnung	4	4	
1.7 Standortqualität	9	9	
<b>2 Gesellschaft</b>	<b>28</b>	<b>38</b>	<b>74%</b>
2.1 Soziale Funktionen (MFH)	0	0	
2.2 Landflächenverbrauch	28	38	
<b>3 Ökonomie</b>	<b>31</b>	<b>40</b>	<b>78%</b>
3.1 Energiekosten	31	40	
<b>4 Ökologie</b>	<b>85</b>	<b>115</b>	<b>74%</b>
4.1 Umweltbewertung der Baumaterialien	34	40	
4.2 Primärenergiebedarf über den Lebenszyklus	17	20	
4.3 Ressourcenbewertung Holz	3	5	
4.4 Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	10	13	
4.5 Nutzung erneuerbarer Energien	6	11	
4.6 Null- oder Plusenergiegebäude	0	5	
4.7 Energiesparende Geräte	5	7	
4.8 Bepflanzung & Natur	10	14	
4.9 Revitalisierung bestehender Bausubstanz	0	0	
<b>5 Gebäude und Technik</b>	<b>43</b>	<b>56</b>	<b>77%</b>
5.1 Schallschutz	5	7	
5.2 Feuchteschutz	4	4	
5.3 Luftdichtheit	3	4	
5.4 Reinigungsfreundlichkeit	4	4	
5.5 Bauausführung	11	16	
5.6 Integrale Planung beim Mehrfamilienhaus	0	0	
5.7 Inbetriebnahme und Dokumentation der technischen Anlagen	6	11	
5.8 Recycling- und Demontagefähigkeit	10	10	
<b>6 Funktionen</b>	<b>44</b>	<b>57</b>	<b>77%</b>
6.1 Funktionale Aspekte	6	8	
6.2 Sicherheit	6	7	
6.3 Barrierefreiheit	10	10	
6.4 Regelbarkeit	2	4	
6.5 Visuelle Qualität	4	5	
6.6 Thermischer Komfort	2	3	
6.7 Thermischer Komfort Sommer	4	4	
6.8 Gesundheit und Raumluftqualität	8	12	
6.9 Elektrobiologische Hausinstallation	2	4	
6.10 Zustand des Gebäudes (Bestandsgebäude)	0	0	

Bewertung

Ergebnis





Promoteur public: Fonds du Logement

Constructions en bois

L'ensemble du projet comprend la réalisation de 75 appartements répartis dans 9 résidences aménagées sur 3 rangées dans le cadre de la réhabilitation du centre-ville de Differdange.

Les logements sont destinés à la vente.





Promoteur public: Fonds du Logement

Quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette

Constructions en bois

La résidence comprend 17 appartements et 2 commerces destinés à la vente.





Promoteur public: Fonds du Logement

Quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette

Les 18 maisons unifamiliales sont réparties à raison de 2 ensembles de 9 maisons en bande dont l'un de construction en ossature bois et l'autre de construction traditionnelle en béton.





## Promoteur public: Fonds du Logement

Rénovation et aménagement du corps de logis en foyer de 5 chambres individuelles pour les besoins d'Arcus asbl et construction de 3 maisons unifamiliales à l'intérieur de l'ancienne grange.

Ancien corps de ferme comprenant un corps de logis avec grange et dépendances, classé par le Service des Sites et des Monuments nationaux.

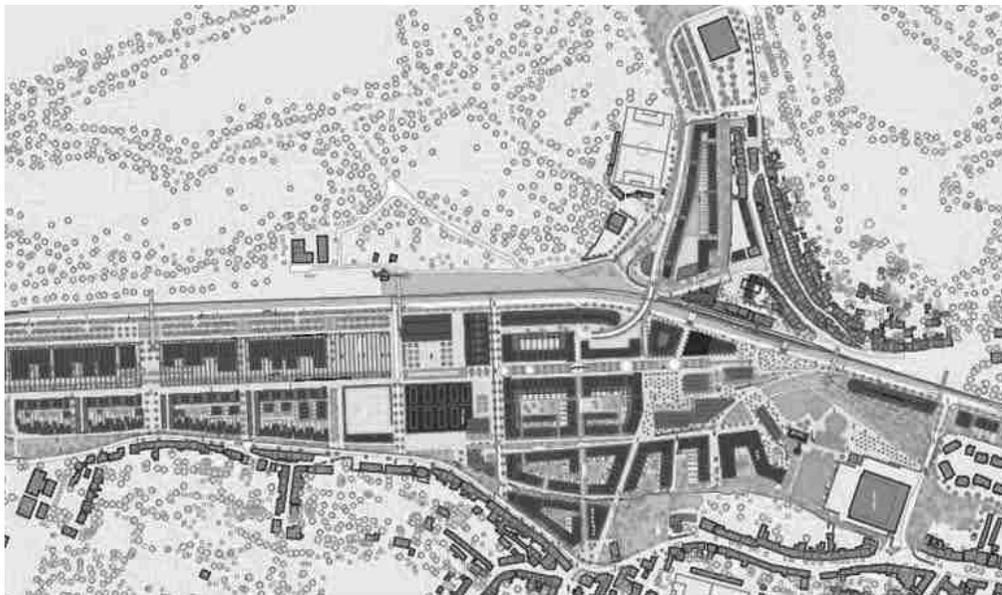
Le corps de ferme dit « Haff Bredimus », daté de 1743 et de 1786, constitue l'un des derniers bâtiments de ce type au Luxembourg et est répertorié au patrimoine architectural communal et national. La réhabilitation du site a été réalisée en étroite collaboration avec les Service des sites et Monuments nationaux.





## Revalorisations des friches industrielles de l'ancien laminoir de Dudelange

- Mise en place d'un concept d'urbanisation global
- Revalorisation de la Diddelenger Baach
- Interconnexions entre quartiers adjacents et existants
- Mixité des fonctions





- à terme construction de quelques 1000 logements
- Projet mixte, vente et location subventionné
- FdL seul propriétaire du terrain
- Étroite collaboration avec la commune de Dudelange





## Revalorisation des friches industrielles à Wiltz

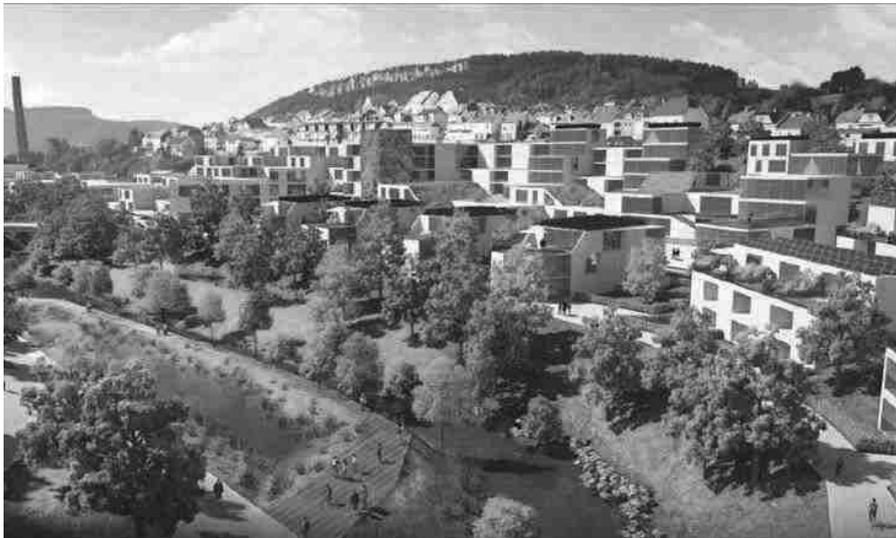
### « Wunnen mat der Wooltz »

- Concept paysager durable incluant notamment la renaturation de la Wiltz
- Présence / utilisation réduites de l'automobile et mise en place de parkings groupés
- Création de quartiers innovants misant sur la mixité des fonctions





- Projets pilote ayant trait à l'économie circulaire;
- À terme construction de quelques 1000 logements;
- Projet mixte, vente et location subventionné;
- FdL seul propriétaire du terrain;
- Étroite collaboration avec la commune de Wiltz.





Autres outils pour la création de logements abordables:

- La gestion locative sociale
- Le droit de préemption pour l'Etat, les communes et le Fonds du Logement sur certaines zones du PAG
- Bénéfices de spéculation et plus-values
- Impôt foncier B6



Pour tous les détails veuillez consulter les sites suivants:

- [www.logement.lu](http://www.logement.lu)
- [www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu)
- [www.snhbm.lu](http://www.snhbm.lu)

# Merci pour votre attention