

1^{er} Rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0

Période d'observation : juillet 2021 à mai 2025



Table des matières

Glossaire	3
Les objectifs et le fonctionnement du Pacte Logement 2.0	4
Les étapes dans la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0	4
Les conventions	5
Le bilan annuel	7
Le Conseiller logement	8
Les formations initiales et continues pour les Conseillers logement	10
Le Programme d'action local logement (PAL)	12
La situation des PALs	13
Les dotations budgétaires du Pacte Logement	14
La situation des demandes de projets communaux	16
Les participations financières pour la réalisation de projets communaux	18
La coopération avec le SIGI	19
La coopération avec la Klima-Agence G.I.E.	20
Les constats et les perspectives	21

Glossaire

ALP	Aides à la Pierre
CI	Convention initiale
CIPU	Cellule d'Information pour la Politique Urbaine
CL	Conseiller logement
CMO	Convention de mise en oeuvre
FCAT	Formation continue en Aménagement du territoire
GLS	Gestion locative sociale
INAP	Institut National d'Administration Publique
LUCA	Luxembourg Center for Architecture
OAI	Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils
PAL	Programme d'action local logement
PAP	Plan d'Aménagement Particulier
PL 2.0	Pacte Logement 2.0
RGD	Règlement grand-ducal
RENLA	Registre National des Logements Abordables

Les objectifs et le fonctionnement du Pacte Logement 2.0

Cadre légal : Loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0

L'objectif principal du Pacte Logement 2.0 est de soutenir les communes comme premier partenaire du gouvernement dans le développement de logements, notamment celui des logements abordables, et de la qualité résidentielle.

Au niveau national, le Pacte Logement 2.0 poursuit trois objectifs opérationnels :

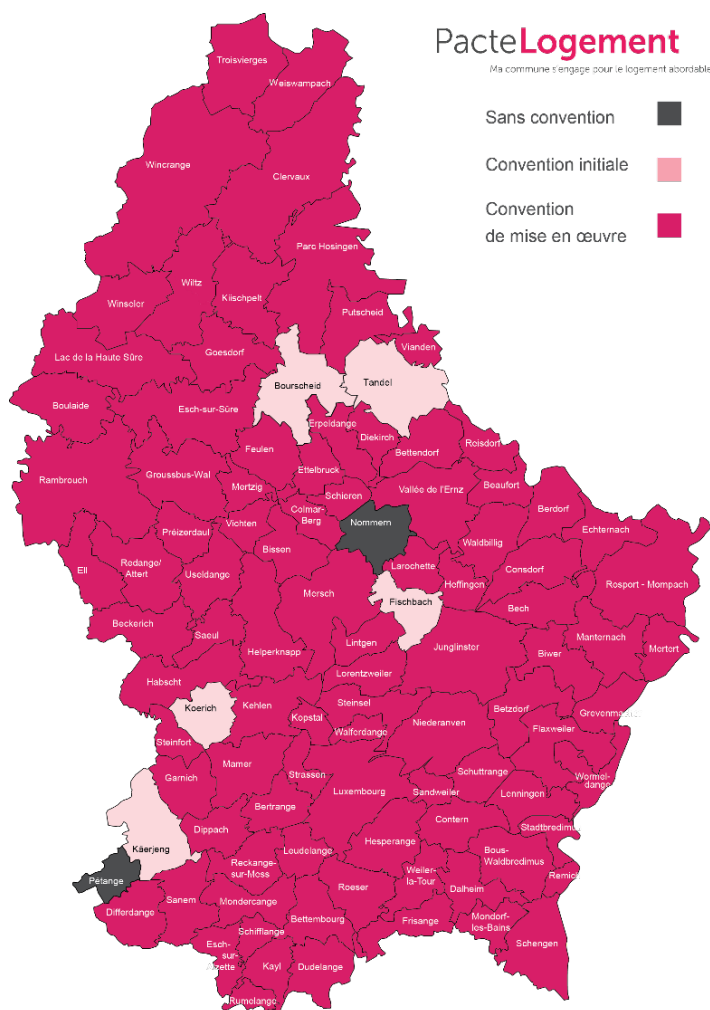
1. l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables au niveau communal,
2. la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant au niveau communal,
3. l'amélioration de la qualité résidentielle.



Les étapes dans la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0

2021	Loi relative au Pacte Logement 2.0. Signatures des premières Conventions initiales (CI)
2022	Validation des premiers PALs Signature des premières Conventions de mise en œuvre (CMO) 1 ^{ère} modification législative du Pacte Logement 2.0
2023	Validation des premiers projets dans SIGINOVA
2024	Validation des premiers bilans annuels Attribution des premières dotations aux communes Paiement des premières factures pour les projets PL 2.0 Nouvelles modalités pour les formations du Conseiller logement
2025	Avenant à la convention de mise en œuvre Pacte Logement 2.0. Modification du contingent horaire du Conseiller logement auquel a droit une commune

Les conventions



Source carte: Klima-Agence G.I.E.

Convention initiale (CI)

Chaque commune souhaitant adhérer au Pacte Logement 2.0 a dû signer une CI avec l'État, représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

- 98 communes se sont engagées dans le Pacte Logement 2.0 par la signature d'une CI.
- 2 communes (Nommern et Pétange) n'ont pas encore signé de CI.

La signature d'une CI avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire est la première étape de la participation d'une commune au Pacte Logement 2.0.

Par la signature d'une CI, la commune s'engage à élaborer son Programme d'action local logement (PAL) avec l'appui d'un Conseiller logement, afin de contribuer à la réalisation des objectifs du Pacte Logement 2.0. Dans la CI, la commune précise si elle souhaite travailler avec un Conseiller logement externe ou interne (personne compétente au sein de l'administration qui exercera cette fonction).

La CI donne droit à la commune à une première participation financière de l'État aux prestations du Conseiller logement en vue de l'élaboration du PAL.

Lorsque le PAL a été adopté par le conseil communal, la commune peut conclure une Convention de mise en œuvre (CMO) avec l'État, représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. La CMO vient à terme de plein droit au plus tard le 31 décembre 2032.

Convention de mise en œuvre (CMO)

Suite à l'adoption du PAL, le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire et la commune signent une CMO. Par cette convention, la commune s'engage - avec l'appui du Conseiller logement (CL) - à contribuer aux objectifs du Pacte Logement 2.0, à la mise en œuvre de son PAL et à établir un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL et des projets communaux. Ce dernier est mis en œuvre par les responsables et les services communaux, avec le soutien du CL.

93 communes ont signé une CMO jusqu'en mai 2025.

1 commune (Bourscheid) a signé une CI et est en train d'élaborer son PAL.

3 communes (Tandel, Koerich et Käerjeng) ont signé une CI, mais pas encore de CMO.

1 commune (Fischbach) a signé une CI, mais a entretemps renoncé à établir un PAL, ayant décidé de ne plus vouloir adhérer au Pacte Logement 2.0.

Les communes qui ont signé une CMO peuvent dès lors entamer la mise en œuvre de leur PAL par la réalisation de projets relevant du Pacte Logement 2.0 et ont droit :

- à des participations financières de base pour les prestations du Conseiller logement,
- ainsi qu'à une participation financière liée à la réalisation des projets entrant dans les catégories prévues par le Pacte Logement 2.0.

Le bilan annuel

À travers la CMO, la commune s'engage, entre autres, à établir, avec l'appui du Conseiller logement, un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du PAL. L'utilisation de la participation financière accordée est conditionnée, entre autres, par l'établissement de ce bilan annuel.

Le bilan annuel :

- indique l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'État, y compris un décompte financier par projet;
- fait l'objet d'une présentation au Conseil Communal, afin de permettre une discussion et une évaluation régulière de la mise en œuvre du PAL avec les responsables politiques.
- est clôturé par la validation du ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Le premier bilan annuel couvre la période entre le moment de la signature de la CMO et le 31 décembre de l'année subséquente.

31 mars 2024 : délai pour les 43 communes ayant signé une CMO au cours de l'année 2022.

31 mars 2025 : délai pour les 38 communes ayant signé une CMO au cours de l'année 2023.

31 mars 2026 : délai pour les 12 communes ayant signé une CMO au cours de l'année 2024.

Ainsi, 81 communes ayant signé leur CMO en 2022 et en 2023 ont déjà déposé un, respectivement deux, bilans annuels.

93 communes doivent encore soumettre un bilan annuel pour le 31 mars 2026.

Le Conseiller logement

Le Pacte Logement 2.0 prévoit la mise à disposition aux communes d'un Conseiller logement (CL), dont la fonction est d'assister les communes dans leurs efforts en vue du développement du logement abordable.

Pendant la durée de la CI, le CL a pour mission d'appuyer la commune dans l'élaboration du PAL.

Pendant la durée de la CMO, les missions du CL consistent à :

- 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.

La fonction du CL peut être assurée par un expert externe ou par un fonctionnaire ou employé communal.

Pour les communes, le CL doit offrir un conseil interdisciplinaire en matière de logement et de mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 et remplir une fonction de facilitateur.

Le CL joue également un rôle essentiel dans le processus de mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 au niveau local, car il représente un acteur central pour le lien entre le niveau local et national et offre une assistance en matière de questions / projets d'intérêt général.

Les CL externes ont été recrutés par le biais d'une soumission européenne. Les missions ont été attribuées en respectant les critères définis dans l'appel d'offres.

Pour devenir CL, le candidat doit répondre aux exigences suivantes :

- formation universitaire d'au moins trois années accomplies ;
- expérience professionnelle d'au moins trois ans dans le domaine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme ou de l'architecture ;
- formation initiale « Pacte Logement » de 30 heures.

Actuellement (mai 2025)

- 37 CL sont à disposition des communes dans le cadre du Pacte Logement 2.0, dont 24 CL externes et 13 CL internes.
- 15 communes ont fait appel à un CL interne et 82 communes travaillent avec un Conseiller logement externe.

Pendant la durée d'exécution du Pacte Logement :

- 3 CL ont déposé leur démission,
- 1 commune a changé d'un CL interne à un CL externe,
- 1 commune a changé d'un CL externe à un CL interne,
- 2 communes ont changé d'un CL interne à un autre CL interne,
- 14 communes ont changé d'un CL externe à un autre CL externe ,
- 1 CL externe agréé est encore « sans mission » et a encore des disponibilités pour assister une commune dans la mise en œuvre du Pacte logement.

Prestations des CL pendant la phase CI

- Environ 16.172,50 heures ont été prestées par des CL externes pendant la phase de la CI.
- Environ 1.920 heures ont été prestées par des CL internes pendant la phase de la CI.

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a pris en charge un montant total de 206.615,27 € pour le financement des heures prestées par les CL internes pendant la phase de la CI.

Prestations des Conseillers logement pendant la phase CMO

- Environ 16.874,75 heures ont été prestées par des CL externes pendant la phase de la CMO.
- Environ 5.921 heures ont été prestées par des CL internes pendant la phase de la CMO.

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a pris en charge un montant total de 629.832,45 € pour le financement des heures prestées par les CL internes pendant la phase de la CMO.

Depuis le lancement opérationnel du Pacte Logement 2.0 en juillet 2021, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a pris en charge un montant total de 836.447,72 € pour le financement de 7.841 heures prestées par les CL internes pendant la phase de la CI et de la CMO.

Les formations initiales et continues pour les CL

Une formation initiale et des formations continues sont prévues pour les CL. Le but de ces formations est d'assurer un même niveau de connaissance pour tous les CL, ainsi qu'un échange d'expérience régulier, non seulement entre les CL eux-mêmes, mais également entre les CL et le(s) ministère(s) concernés en matière de logement.

Formation initiale

La formation initiale est une formation de 30 heures que le CL doit avoir effectué endéans les 6 mois après son entrée en fonction. Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a organisé 5 séries de formation initiale. La formation initiale est répartie sur 4 modules qui sont définis par un RGD :

- Introduction au Pacte Logement 2.0
- Politique du logement / Aides au logement
- Cadre légal et procédures
- Mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 au niveau communal

Au total, 47 CL internes et externes ont assisté à la formation initiale.

Formation continue

Après la formation initiale, le CL doit régulièrement participer aux séances de formation continue. Les Conseillers sont obligés d'effectuer au moins 16 heures de formation continue par année.

Entre janvier 2021 et mai 2025, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, en collaboration avec la Klima-Agence, a organisé 28 séances de formation continue pour les CL.

Le programme de formation continue comprenait :

- des webinaires opérationnels et thématiques pour permettre un échange sur les sujets d'actualité entre les CL,
- des formations digitales pour une mise au point des applications informatiques « SIGINOVA » et « Raum+ »,
- des journées de rencontres entre les CL et le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (Assises du Logement, Semaine nationale du Logement, présentation des promoteurs publics – Fonds du Logement et SNHBM, formation sur le « RENLA », etc.),
- des visites thématiques et visites de projets de logements (p. ex. Quartier « Nonnewisen » du Fonds du Logement à Esch-sur-Alzette, Quartier « Grünwald » du Fonds Kirchberg à Luxembourg-Kirchberg, Quartier écologique à Walferdange, Quartier « Elmen » dans la commune de Kehlen, exposition « LUCA », « Energiewochen », visite d'un Tiny House dans la commune de Niederanven).

Mesures de simplification réalisées en faveur des CL

- **Nouvelles modalités pour les formations du CL**

En mai 2024, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a élargi les modalités de la formation initiale et de la formation continue pour les CL internes et externes. Le contingent des heures de formation a été adapté de manière à permettre qu'une partie de la formation initiale et de la formation continue puisse également être organisée par un gestionnaire d'un organisme de formation professionnelle continue externe (p.ex. Uni.lu, FCAT, OAI, INAP, CIPU, etc.).

Depuis l'entrée en vigueur de cette simplification, 56 heures de formation continue ont été achevées par les CL auprès des organismes externes. Voici quelques exemples de formations externes, validées par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire pour le compte des formations continues dans les années 2024 et 2025 :

- Formation continue en Aménagement du Territoire (Uni.lu) ;
- Formation « Dossier PAP nouveau quartier - Principaux problèmes rencontrés et éléments de réponse » (House of Training) ;
- Webinaires et Workshop (CIPU) ;
- Conférence « Plans types » (OAI) ;
- Energiewochen 2025 « Conférence en ligne - Contre l'architecture jetable - Un plaidoyer pour la présentation critique de notre patrimoine bâti (Ökozentrum) ».
- **Un avenant à la CMO** modifie le contingent horaire du CL auquel a droit une commune. La participation financière sous forme d'une prise en charge des honoraires du CL pour la mise en œuvre du PAL a été adaptée de sorte que le montant annuel maximal prévu par la loi, soit un total de 380 heures, est maintenant accordé directement en son intégralité pour l'année en question. L'État s'engage donc à payer également aux CL externes une somme forfaitaire correspondant à 380 heures par an. Le contingent de base avec la possibilité de faire approuver 120 heures supplémentaires par an pour des projets validés a donc été supprimé.

Le Programme d'action local logement (PAL)

Après la signature de la CI, la commune élabore son PAL, avec l'appui du Conseiller logement. Chaque commune participante se positionne par rapport aux objectifs du Pacte Logement et développe des champs d'action prioritaires et des projets concrets sur base des résultats attendus à travers son PAL.

Cette stratégie communale pour promouvoir le logement abordable constitue la base de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 au niveau communal.

Il s'agit dès lors d'un programme pluriannuel qui comporte :

- un état des lieux des politiques du logement abordable au niveau communal;
- les priorités et champs d'action que la commune entend mettre en œuvre dans le cadre du Pacte Logement 2.0;
- une énumération à titre indicatif des projets envisagés par la commune afin de réaliser les objectifs de la loi.

La situation des PALs

Les 93 communes qui ont signé une CMO ont entamé la mise en œuvre de leur PAL par la réalisation de projets Pacte Logement 2.0.

Synthèse des points communs détectés dans les objectifs et champs d'action des communes

Ces points montrent une approche cohérente et concertée entre les différentes communes pour améliorer l'offre de logements abordables, promouvoir la durabilité et assurer une qualité de vie optimale pour leurs résidents.

- **Conditions cadres**

Mise en place de cadres réglementaires pour favoriser la mixité sociale et garantir une qualité de vie optimale pour la mobilisation de terrains à bâtir, etc.

- **Création de logements abordables**

- Simplification des procédures administratives et soutien technique aux maîtres d'ouvrage,
- Développement de nouveaux quartiers : collaboration avec des promoteurs publics pour augmenter l'offre de logements.

- **Gestion des logements abordables**

Professionnalisation de la gestion :

- Externalisation de la gestion des logements abordables,
- Collaboration avec des agences immobilières sociales et promoteurs publics.

- **Mobilisation du potentiel foncier**

- Politique active de mobilisation : stratégies pour la densification et la réutilisation des bâtiments existants,
- Remembrement : accompagnement des procédures pour optimiser l'utilisation des terrains.

- **Amélioration de la qualité résidentielle**

- Assurer des infrastructures adéquates (écoles, équipements sportifs, etc.),
- Qualité écologique : intégration de critères de durabilité et de résilience climatique,
- Mixité sociale et inclusion : promotion de la mixité sociale et création d'espaces inclusifs.

- **Communication et participation citoyenne**

- Stratégies de communication pour informer et sensibiliser les citoyens sur les projets,
- Encouragement de la participation dans les projets d'aménagement.

- **Promotion de logements innovants**

Nouvelles formes de logement comme le co-living et les habitats multigénérationnels.

Les dotations budgétaires du Pacte Logement

Le Pacte Logement 2.0 est un instrument complémentaire au programme des Aides à la Pierre (ALP) du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Il soutient financièrement les communes dans la réalisation de logements abordables destinés à la location ou à la vente, et ne vise pas à remplacer les aides financières existantes. Le Pacte Logement 2.0 vise à mettre en place les conditions cadres, les structures et les ressources pour créer plus de projets éligibles pour les mesures existantes ainsi que d'accompagner les communes dans leur développement (équipements, infrastructures, ressources humaines, ...).

La dotation financière correspond au budget annuel mis à disposition d'une commune pour financer les projets et mesures à réaliser dans le cadre du Pacte Logement. La dotation financière est alimentée pour toute la période à partir du 1er janvier 2022 et jusqu'en 2034.

- **Dotation forfaitaire initiale « Démarrage Pacte Logement 2.0 »**

Les communes ayant signé une CI avant le 31 décembre 2021 se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de 25 € par personne physique ayant établi au 1^{er} janvier 2021 sa résidence habituelle sur le territoire de la commune, avec un minimum de 100.000 € et un maximum de 500.000 € par commune. Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la CMO. 98 communes ont signé une CI avant le 31 décembre 2021. Ceci reflète la situation avant les fusions communales en 2023.

Le montant total de la dotation forfaitaire initiale pour ces 98 communes s'élève à 14.462.825 €.

- **Dotation de 25.000 € pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient des ALP**

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une CMO se voient attribuer une dotation de 25.000 € pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient des ALP. Cette dotation s'applique aux logements abordables se situant sur le territoire de la commune et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée l'année précédente par le Ministre dans le cadre des ALP prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Elle est versée chaque année en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire des communes signataires d'une CMO.

Dans le contexte de la dotation « logements abordables ALP », un total de 50.650.000 € a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.

Nombre de logements conventionnés pris en compte pour le calcul de la dotation :

2.026 logements

(= logements dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient des ALP pendant la période entre juillet 2021 et mai 2025).

Année	Nombre de logements conventionnés ALP	Montant de la dotation attribuée
2021	413	10.325.000 €
2022	436	10.900.000 €
2023	696	17.400.000 €
2024	481	12.025.000 €

TOTAL 2.026 logements ALP 50.650.000 €

- **Dotation sur base des logements mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS (gestion locative sociale)**

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes signataires d'une CMO se voient attribuer une dotation annuelle de 2.500 € pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours

de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale respectivement au régime de la location abordable.

Dans le contexte de la dotation sur base des logements mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS, un total de 44.811.000 € a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.

Année	Nombre de logements en GLS	Nombre de logements en « location abordable »	Montant total des dotations
2021	652,40	2.049	6.753.500 €
2022	989,90	3.962	12.379.750 €
2023	1.096,10	3.717	12.032.750 €
2024	1.370	4.088	13.645.000 €

TOTAL 44.811.000 €

En 2022 : 1^{ère} modification législative de la loi impliquant des modifications budgétaires pour les dotations sur base des logements abordables créés et pour la dotation sur base des logements en GLS

- Augmentation de 19.000 € à 25.000 € du montant pour la dotation unique pour tout

logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient des ALP

- Introduction d'une troisième voie pour alimenter la dotation financière : dotation annuelle de 2.500 € pour chaque logement affecté à la location abordable.

La situation des demandes de projets communaux

Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 est subordonné à la signature d'une CMO et à la confirmation préalable de l'éligibilité du projet en question par le ministère du Logement et

de l'Aménagement du territoire. Les projets que les communes entendent soumettre pour l'obtention d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 doivent se situer dans une des 3 catégories de mesures :



Afin d'inciter les communes à agir sur l'ensemble des objectifs du nouveau Pacte Logement 2.0, 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.

Parmi les 93 communes éligibles au 19 mai 2025, 62 communes ont déjà effectué une demande de validation de projet, soit 66 % des communes éligibles.

Jusqu'au 19 mai 2025, 334 demandes de projets ont été déposées par les communes au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Ces 334 demandes proviennent de 62 communes différentes, avec un maximum de 20 demandes par commune. Parmi celles-ci, 308 projets ont été validés.

Entre janvier 2024 et mai 2025, un total de 334 demandes de projets ont été déposées par les communes au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire :

- Catégorie 1 : 67 projets ont été validés et 4 projets ont été refusés
- Catégorie 2 : 63 projets ont été validés et 1 projet a été refusé
- Catégorie 3 : 178 projets ont été validés et 15 projets ont été refusés.

Les autres 6 demandes de projets étaient en cours d'analyse.

Situation des demandes de validation de projets

Projets soumis pour une demande de validation	334	100%
Projets validés	308	92%
Projets refusés	20	6%
Projets à traiter / en cours de modification	6	2%

Situation au 19 mai 2025

Situation des demandes de validation de projets



334 Projets soumis pour une demande de validation, dont	72	64	198
308 projets validés	67	63	178
20 projets refusés	4	1	15

Situation au 19 mai 2025

Seules les communes disposant d'un projet validé peuvent soumettre une demande de participation financière.

Motifs pour refus de projets

- le projet ne correspond pas aux objectifs du Pacte Logement ;
- le projet ne présente aucun lien avec les trois catégories de mesures ;
- le projet n'a pas de lien avec les champs d'action du PAL de la commune ;
- la prestation est à réaliser par le CL dans le cadre de son contingent d'horaires CMO.

Les participations financières pour la réalisation de projets communaux

En plus des participations financières pour les prestations du CL au cours des deux conventions (CI et CMO), les communes peuvent bénéficier d'un soutien financier de l'État pour la réalisation de projets visant les objectifs du Pacte Logement 2.0, à condition d'avoir signé une CMO. Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 est donc subordonné à la signature d'une CMO et à la confirmation préalable de l'éligibilité du projet en question par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Dans le cadre d'une participation financière demandée par la commune pour un projet « Pacte Logement », le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire n'accepte uniquement des factures pour le projet en question qui ont été émises après la signature de la CI.

Les projets que les communes entendent soumettre pour l'obtention d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 doivent se situer dans une desdites 3 catégories de mesures.



Entre le 1^{er} janvier 2024 et le 19 juin 2025, 34 communes ont introduit des factures pour 80 projets au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Le montant total des factures payées par le ministère s'élève à : 20.155.435,66 €, dont :

- 13.725.783,64 € ont été alloués à des projets validés de la catégorie 1
- 3.853.091,25 € ont été alloués à des projets validés de la catégorie 2
- 2.576.560,77 € ont été alloués à des projets validés de la catégorie 3

Montant global de toutes les dotations attribuées aux communes 2021-2025 : 110.063.825 €

Montant global des factures payées : 20.155.435,66 €

Montant restant à disposition des communes : 89.908.389,34 €.

Le Label « Pacte Logement »

Le Label « Pacte Logement » est mis à disposition des communes signataires du Pacte Logement 2.0. Celles-ci sont vivement encouragées à l'utiliser dans toutes leurs communications relatives à un projet (co)financé dans le cadre du Pacte Logement (p.ex. site internet, bulletin communal, panneau d'information sur le site du projet).



La coopération avec le SIGI

Afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du PAL, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, en collaboration avec le syndicat intercommunal de la gestion informatique (SIGI) met à disposition des communes l'outil informatique SIGINOVA - Pacte Logement 2.0. Cet outil permet aux communes de saisir les informations nécessaires, d'identifier les priorités locales pour le Pacte Logement 2.0 et de définir les objectifs et champs d'actions projetés.

Engagement du SIGI

Le SIGI s'est engagé à :

- Mettre à disposition l'outil informatique SIGINOVA aux communes et leurs CL pour l'élaboration du PAL, l'encodage des demandes de validations de projets et de

participations financières, la rédaction du bilan annuel, etc.

- Maintenir régulièrement l'outil informatique et développement de nouvelles fonctionnalités.

Engagement du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

En 2022, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a accordé des crédits budgétaires en vue d'une participation financière de 15.000 € par an aux frais de conception et de maintenance de l'outil SIGINOVA dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Pour les exercices 2021 à 2024 le ministère a payé au SIGI une participation financière totale de 70.000 €.

La coopération avec la Klima-Agence G.I.E.

Engagement de la Klima-Agence G.I.E.

En 2021, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a signé deux conventions avec la Klima-Agence :

- une convention relative au financement des CL qui règle le cadre pour les modalités de paiement des honoraires des CL externes mis à disposition aux communes par Klima-Agence dans le cadre du Pacte Logement 2.0.
- et une convention relative à la gestion du Pacte Logement 2.0 qui définit le cadre général concernant les conditions d'attribution des moyens financiers de l'État en vue du financement des activités de Klima-Agence dans le cadre du Pacte Logement 2.0

Dans le cadre de cette convention, Klima-Agence a, entres autres, les tâches suivantes :

- Organisation de la formation initiale et continue, encadrement des CL internes et externes, assistance dans l'organisation de journées d'échange pour les CL, etc.
- Activités d'information et de communication : p.ex. actualisation du site internet pactel logement.lu, demandes d'appels d'offres, production et distribution du matériel de communication, gestion de l'outil intranet Squareboard facilitant l'échange entre les CL, etc.

Cette collaboration avec Klima-Agence a été prolongée le 10 novembre 2023 par la signature de deux nouvelles conventions. Ces deux conventions cesseront leurs effets de plein droit le 31 décembre 2026.

Engagement du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

- Convention relative à la gestion du Pacte Logement

Pour les exercices 2021 à 2026, le ministère a accordé à Klima-Agence un montant de 105.000 € par année civile.

Pour les exercices 2021 à 2024 le ministère a déjà payé une participation financière totale de 408.635,59 € à Klima-Agence.

- Convention relative au financement des CL

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a viré un montant total de 4.242.447,99 € à Klima-Agence pour le paiement des heures prestées par les CL externes pendant la phase de la CI et de la CMO.

Les constats et les perspectives

La loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0. a présenté une nouvelle approche pour la politique du logement au niveau communal. En effet, la loi a prévu des mesures axées sur des projets et actions concrets des communes afin de favoriser et d'encourager la création de logements abordables et de permettre aux communes de pouvoir bénéficier d'une participation financière du ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Ces projets et mesures visent à mettre en œuvre les trois objectifs suivants :

1. l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables ;
2. la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant ;
3. l'amélioration de la qualité résidentielle.

Afin d'atteindre ces trois objectifs, la loi a prévu les trois catégories suivantes dans lesquelles les projets des communes doivent se situer :

1. Catégorie 1 « Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs »
2. Catégorie 2 « Cadre de vie et rénovation urbaine »
3. Catégorie 3 « Ressources humaines, communication et dynamiques sociales »

Or, le bilan dressé en concertation avec les CL et les communes, met en évidence un certain nombre d'obstacles et de lourdeurs dans la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

Constat n° 1

En pratique, il s'est avéré que les différents seuils prévus dans les 3 catégories ne sont pas adaptés aux caractéristiques et aux besoins de chaque commune.

Les trois catégories ont des seuils différents pour la participation financière du ministre. Dans les catégories 1 et 2 la participation financière ne peut pas dépasser cinquante pour cent de la dotation financière totale de la commune concernée, tandis que pour la catégorie 3, la commune concernée doit réserver au moins vingt-cinq pour cent de sa dotation financière pour cette catégorie.

Certaines communes ont, par exemple, parfois du mal à investir au moins vingt-cinq pour cent dans la catégorie 3, surtout si leur dotation financière totale est élevée. D'autres communes, en revanche, ont l'intention de réaliser de nouveaux projets de logements et préfèrent investir toute leur dotation dans l'acquisition de terrains ou la réalisation d'un projet d'équipement public ou collectif.

De ce fait il est envisagé d'abolir les trois catégories et leurs pourcentages minima et maxima respectifs de l'enveloppe financière totale, car elles constituent en pratique souvent une charge administrative importante ainsi qu'un frein au développement du logement abordable et à des investissements, notamment pour l'acquisition de terrains ou de projets d'équipements publics et collectifs.

Constat n° 2

Les démarches administratives qu'une commune doit effectuer pour demander une participation financière pour un projet sont trop complexes et fastidieuses.

Malgré les efforts déployés en matière de simplification administrative et la mise en place d'un outil informatique dédié, le processus de demande de projet reste assez complexe.

La commune doit préfinancer le projet en question et se faire rembourser par le ministère dans les limites de sa dotation financière disponible. Par ailleurs, pour obtenir la participation financière, la commune est obligée de demander individuellement au ministre l'accord préalable pour chaque projet. Le remboursement se fait alors sur base de pièces justificatives que la commune doit communiquer au ministre. Afin de soumettre une demande de projet en vue d'une participation financière, la commune doit remplir une fiche de projet dans le logiciel SIGINOVA.

De ce fait, il est envisagé de simplifier les démarches administratives du Pacte Logement 2.0 afin d'accélérer la réalisation des projets. Cela permettra de répondre plus rapidement aux besoins des communes dans le cadre du développement du logement abordable.

Constat n°3

Créer de nouveaux incitatifs en soutenant les communes davantage financièrement dans le développement et la création du logement abordable.

Il s'avère nécessaire de soutenir davantage les communes dans le développement et la création du logement abordable afin de créer encore plus de logements et d'atteindre une densification efficace du bâti existant.

Il est envisagé d'inciter davantage financièrement les communes dans leur développement et la réalisation de leurs projets communaux par l'introduction de nouvelles dotations.

Propositions de modification du Pacte Logement 2.0

- Les démarches administratives seront simplifiées afin d'accélérer la réalisation des projets et de répondre plus rapidement aux besoins des communes dans le cadre du développement du logement abordable.
- Les trois catégories et leurs pourcentages minima et maxima respectifs de l'enveloppe financière totale seront abolis.
- Le bilan annuel que les communes doivent établir prendra une valeur primordiale. Au lieu de faire une demande de validation pour chaque projet, les communes doivent reprendre dans le bilan annuel de façon très détaillée tous les projets qu'elles ont réalisés dans les domaines prévus par la loi, avec les dotations octroyées par le ministre.
- Les dotations financières seront payées en tant que participation financière par le ministre au 31 décembre au plus tard de l'année subséquente à laquelle elles se rapportent sous condition que la commune ait établi le bilan annuel.
- De nouvelles participations financières seront introduites :
 - 2.500 € pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition a été faite par l'État.
 - 2.500 € pour tout logement prévu dans la convention d'exécution du plan d'aménagement particulier exécutant le développement d'une zone prioritaire d'habitation dans le cadre du plan directeur sectoriel logement.
 - 2.500 € pour tout logement dans le cadre du développement d'une dent creuse située sur leur territoire communal.

Les modifications prévues par l'avant-projet de loi ont surtout pour objectif de procéder à une simplification administrative et de prévoir de nouveaux incitatifs pour mobiliser davantage de terrain et contribuer davantage à la création de logements abordables.

