



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

WOHNEN IN LUXEMBURG
VIVRE AU LUXEMBOURG

03

Gesetzgebung und Finanzierung Législation et financement



Inhalt

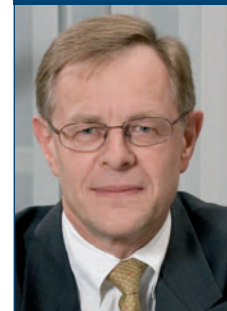
Table des matières

Vorwort von / Préface de Fernand BODEN	03
Bedeutung, Inhalt und Entwicklung des „Aide au logement“ Signification, contenu et évolution de l'„Aide au logement“	04
Ziele und Maßnahmen der aktuellen Wohnungsbaupolitik Objectifs et mesures de la politique actuelle du logement	05
Spektrum und Bedingungen der staatlichen Förderungen Eventail et modalités des aides étatiques	06
Gebrauchsanleitung und CD-ROM Mode d'emploi et CD-ROM	07



Für die Regierung ist und bleibt das Recht auf eine Wohnung eine der Prioritäten hinsichtlich der sozialen Integration unserer Mitbürger. Es gilt deshalb, an die Verantwortung der Gemeinden zu appellieren und ihnen staatlicherseits die dazu erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem Zweck ermutigt und unterstützt die Regierung die aktive Wohnungspolitik der Gemeinden, indem sie ihnen eine substanzielle finanzielle Unterstützung beim Bau von Wohnungen gewährt.



Pour l'État, le droit au logement demeure l'un des vecteurs de la cohésion sociale et de la lutte contre les exclusions.

À cet effet, le gouvernement encourage et soutient la politique active du logement des communes, notamment en participant financièrement à la planification de l'habitat et à la construction de logements et en jouant un rôle de conseiller auprès des communes en ce qui concerne la planification, la réalisation et le financement de l'habitat.

Der Staat als verlässlicher Partner

Darüber hinaus berät sie die Gemeinden hinsichtlich der Planung, der Finanzierung sowie der Realisierung von Wohnbauten.

Aus diesem Anlass veröffentlicht das Wohnungsbauministerium nun eine Reihe von Themenheften, in denen die unterschiedlichen Aspekte illustriert werden, welche als wesentliche Bestandteile einer kohärenten und nachhaltigen Wohnungspolitik von den öffentlichen Bauträgern berücksichtigt werden sollten.

Das Hauptziel des Themenheftes „Gesetzgebung und Finanzierung“ besteht darin, die Bestimmungen des abgeänderten Gesetzes vom 25. Februar 1979 bezüglich der staatlichen Wohnungsbeihilfen möglichst anschaulich zu erläutern. Anhand dieses Gesetzes vermag der Staat sich an der Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zu beteiligen, indem er öffentliche und private Bauträger sowie Privatpersonen durch eine wesentliche finanzielle Beihilfe bei der Umsetzung ihres jeweiligen Bauprojektes unterstützt.

Die Planung eines gegebenen Bauprojektes kann sich dabei allerdings mitunter als ziemlich zeitaufwendig erweisen. Deshalb ist es zweifelsohne von Vorteil, mit den hierbei geltenden gesetzlichen Genehmigungsprozeduren gut vertraut zu sein, um somit den Zeitaufwand nicht unnötig zu verlängern.

Das Themenheft gibt deshalb klar und leicht verständlich Aufschluss über die verschiedenen Etappen, die Planungsinstrumente (Gesetze, Großherzogliche Verordnungen, Prozeduren, PAP/PAG, erforderliche Genehmigungen, usw.), die Planungsbeteiligten (Ministerien, Verwaltungen, Bauträger, Architekten, Ingenieure, usw.), sowie über die finanziellen staatlichen Beihilfen, die mit der Umsetzung eines subventionierten Wohnbauprojektes zusammenhängen.

(Auf beiliegender CD-ROM auch in interaktiver Form nachlesbar!)

Auch die Erklärung von Sanierungsgebieten sowie die Erstellung von Grundstücksreserven als wichtige Handlungsinstrumente der Gemeinden werden hervorgehoben, da diese Maßnahmen sowohl der Erhöhung des Wohnungsangebotes als auch der Stabilisierung der Preise dienen.

An dieser Stelle sei auf die vorbildliche Rolle des „Fonds pour le développement du logement et de l’habitat“ sowie die der „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ im Rahmen von staatlich geförderten Wohnbauprojekten hingewiesen.

Möge das vorliegende Themenheft Ihnen – egal ob öffentlicher oder privater Bauträger – bei der Planung und Umsetzung ihrer künftigen Wohnungsbauprojekte ein nützliches und hilfreiches Instrument sein.

L'Etat un partenaire fiable

À ces fins, le Département du logement lance la publication d'une série de cahiers thématiques qui illustrent les différents sujets faisant partie intégrante d'une politique du logement cohérente et durable.

Le cahier thématique „Législation et financement“ se donne pour but principal d'expliquer et d'illustrer de manière simple et interactive les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cette loi permet à l'État de contribuer à la création de nouveaux établissements humains par le biais de participations financières considérables, en vue de soutenir aussi bien les promoteurs publics et privés que les particuliers lors du financement du coût de réalisation des projets de logements abordables.

La planification et la réalisation d'un tel projet étant parfois un processus de longue haleine, il est essentiel de bien assimiler la procédure à suivre afin de réduire le plus possible le temps de réalisation des différentes étapes et ainsi de rentabiliser au mieux les investissements effectués.

À cet effet, ce cahier informe de manière claire et précise sous forme interactive les différentes étapes nécessaires, des instruments de planification (lois, règlements grand-ducaux, procédures PAG/PAP, autorisations requises, ...), des intervenants impliqués (ministères, administrations, promoteurs, architectes/ingénieurs, ...), ainsi que des participations étatiques liées à la réalisation d'un projet de construction de logements subventionnés.

Les aides aux particuliers en matière de logement étant un élément essentiel afin de rendre le droit au logement abordable à tous nos citoyens, le lecteur aura la possibilité de s'informer de manière appropriée sur les différentes aides prévues par le biais de questions/réponses faciles à assimiler.

Finalement, d'autres instruments importants de la politique active du Gouvernement en vue non seulement d'augmenter l'offre de logements mais également d'assurer la stabilisation des prix y sont décrites tels que les rôles primordiaux du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, la procédure de déclaration de zones d'assainissement de logements et la création de réserves foncières.

Ainsi, j'espère que ce cahier saura être un outil indispensable pour tous les promoteurs publics et privés lors de la planification et de la réalisation de leurs projets de construction.

Le Ministre des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Fernand BODEN

Bedeutung, Inhalt und Entwicklung des „Aide au logement“

Das Gesetz „Aide au logement“ hat in seiner nun fast 30-jährigen Geschichte eine sukzessive Ausweitung und Anpassung an die gesellschaftlichen Bedürfnisse erlebt. Vom reinen Wohnbauförderungsgesetz im Jahr 1979 hat es sich zu einem Gesetz über Wohnungsbeihilfen hin zu einem Planungsinstrument bei der Siedlungsentwicklung gewandelt. Es wurde zuletzt am 8. November 2002 modifiziert, um die Anreize für die Schaffung geförderter Wohnbauprojekte durch öffentliche Bauträger weiter zu erhöhen. Damit reagierte der Gesetzgeber auf das vom Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement erarbeitete „Aktionsprogramm Wohnungsbau“. Dieses umfasst insgesamt 29 Einzelmaßnahmen im Rahmen steuerlicher, budgetärer und gesetzlicher Festlegungen, die teilweise bereits umgesetzt wurden und u. a. folgende Maßnahmen beinhalten: Die Einrichtung eines „Observatoire de l'Habitat“ und eines „Carnet de l'habitat“ sowie die Erhöhung und Ausweitung der finanziellen Beihilfen für Wohnbauprojekte (construction d'ensembles).

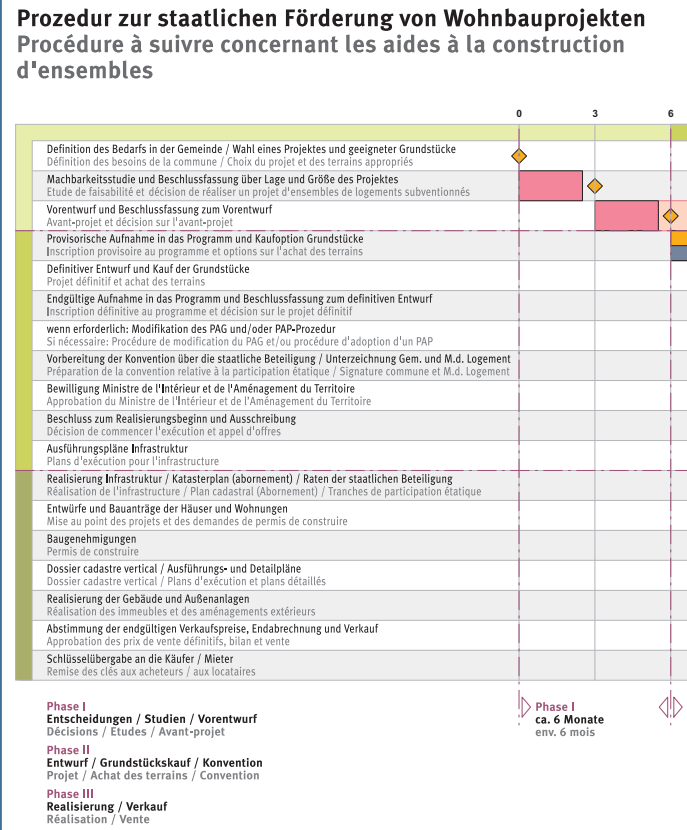
In Kapitel 2 des besagten Gesetzes sind die individuellen, subjektbezogenen staatlichen Fördermittel geregelt. In den Kapiteln 3-6 werden die Festlegungen für objektbezogene Subventionen im Rahmen geförderter Wohnbauprojekte öffentlicher Bauträger, sowie deren Möglichkeiten und Kompetenzen bestimmt. Während Kapitel 3 „Aide à la construction d'ensembles“ und Kapitel 6 „Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“ mehrmals, zuletzt 2002 modifiziert wurden, blieben die Bestimmungen zu den Baulandreserven (Kapitel 5) seit Bestehen des Gesetzes unverändert. Die Festsetzungen zu den Sanierungsgebieten (Kapitel 4) wurden letztmalig 2001 aktualisiert.

Signification, contenu et évolution de l'„Aide au logement“

La loi du 25 février 1979 concernant „l'aide au logement“ a connu, depuis son entrée en vigueur il y a maintenant presque 30 ans, une évolution et une adaptation successives aux besoins socio-économiques. Destinée à promouvoir, lors de son entrée en vigueur en 1979, uniquement la construction d'habitations, elle a évolué au fil des années vers une véritable loi d'aides au logement et vers un instrument de planification dans le cadre du développement urbain. Elle a été modifiée pour la dernière fois en 2002 afin de rendre la construction d'ensembles de logements subventionnés encore plus attrayante pour les promoteurs publics. Ce programme comporte, dans son ensemble, 29 mesures individuelles se rapportant aux modalités fiscales, budgétaires et légales, dont certaines ont déjà été mises en

application. Il contient notamment les mesures suivantes: la création d'un „Observatoire de l'Habitat“ et d'un „Carnet de l'Habitat“ ainsi qu'une augmentation et une extension des aides au logement pour la construction d'ensembles de logements subventionnés.

Le chapitre 2 de la loi mentionnée ci-dessus décrit les aides individuelles spécifiques. Du chapitre 3 au chapitre 6, les modalités des subventions accordées dans le cadre de projets de logements subventionnés à l'initiative des promoteurs publics, ainsi que leurs capacités et leurs compétences, sont déterminées.

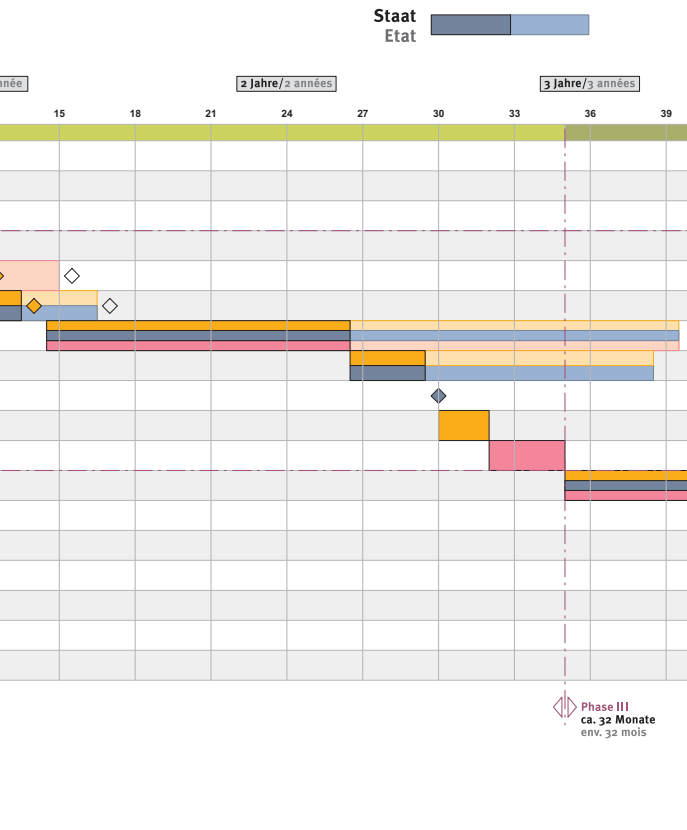


Si le chapitre 3 (Aides à la construction d'ensembles) et le chapitre 6 (Fonds pour le développement du logement et de l'habitat) ont été plusieurs fois modifiés (la dernière fois en 2002), les modalités concernant les réserves foncières (chapitre 5) n'ont pas été changées depuis l'entrée en vigueur de la loi en 1979. Les modalités concernant les secteurs d'assainissement (chapitre 4) ont été mises à jour pour la dernière fois en 2001.



Ziele und Maßnahmen der aktuellen Wohnungsbaupolitik

Erklärtes Ziel der aktuellen Wohnungsbaupolitik ist die substantielle staatliche Förderung von Wohnbauprojekten vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

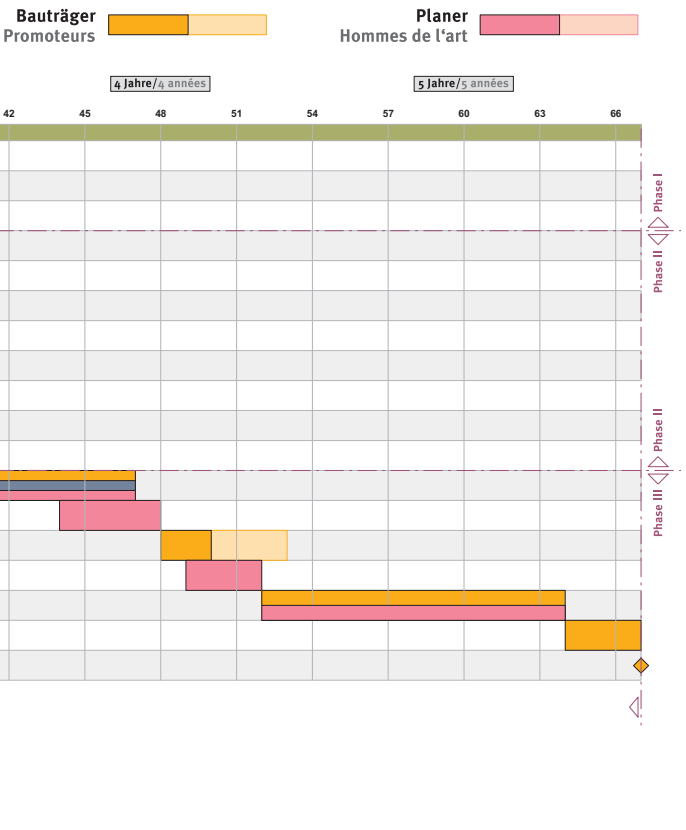


Dazu gehört ein genereller Zugang zu Wohnungen und zu Wohneigentum auch für Personen mit gemäßigttem Einkommen und für kinderreiche Familien. Außerdem gehört dazu die Förderung von gemischten Sozial- und Siedlungsstrukturen, um der Verdrängung von Wohnquartieren aus den Ortszentren und der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Zusätzlich muss die Bereitstellung von mehr staatlichen Mietwohnungen für Studenten, ausländische Arbeitnehmer und Asylbewerber ebenfalls gewährleistet sein.

Um diese Ziele zu erreichen, sind neben der Sicherung und Sanierung von Altbauten auch Maßnahmen zur Förderung einer angemessenen Integration neuer Entwicklungen in den baulichen Altbestand der städtischen und dörflichen Strukturen zu mobilisieren. In diesem Zusammenhang müssen die Bemühungen auch darin bestehen, den herausragenden Stellenwert des Autos nicht noch weiter hervorzuheben sowie Spekulationen im Bausektor entgegenzuwirken.

Objectifs et mesures de la politique actuelle du logement

Le but avoué de la politique actuelle du logement du gouvernement est de promouvoir substantiellement les projets d'habitations dans le contexte d'un développement urbain durable.



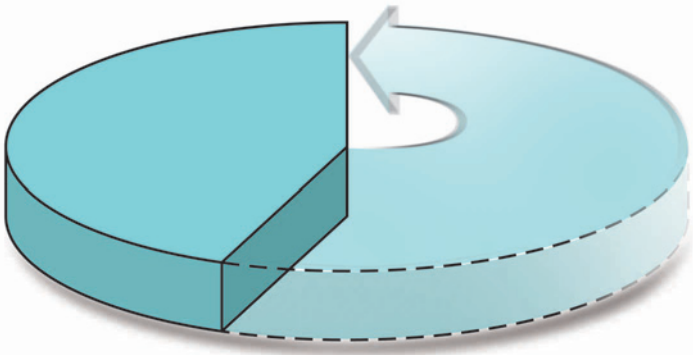
Cela inclut un accès général au logement et à la propriété, entre autres aux personnes à faibles revenus et aux familles nombreuses. S'y ajoute également la promotion de la mixité sociale des structures urbaines afin de contrecarrer l'exode des centres-villes ainsi que le développement d'une urbanisation désordonnée. En outre, la mise à disposition accrue de logements locatifs, notamment pour les étudiants, les travailleurs étrangers et les demandeurs d'asile, doit être garantie.

Les mesures nécessaires pour atteindre ces objectifs sont notamment le maintien et la rénovation de logements anciens, mais également l'intégration adaptée de nouvelles pratiques dans l'assainissement du bâtiment ancien existant, dans les structures urbaines et rurales. Dans ce contexte, il faut s'efforcer non seulement de ne pas renforcer le statut déjà privilégié de la voiture par de nouvelles dépendances, mais également de contrecarrer la spéculation dans le secteur du bâtiment.

Spektrum und Bedingungen der staatlichen Förderungen

Im Rahmen der objektbezogenen Förderungen liegt die staatliche Kapitalhilfe für Wohnbauprojekte öffentlicher Bauträger je nach Art der Investition zwischen 40% und 100% der jeweiligen Kostenanteile.

Die finanzielle Beteiligung des Staates an kommunalen Wohnbauprojekten liegt je nach Vorhaben zwischen 40% bis 100% der jeweiligen Kostenanteile.



La participation financière de l'État à des projets de logement communaux se situe en fonction des projets entre 40% et 100% des frais respectifs.

Für jedes staatlich geförderte Wohnbauprojekt gelten allerdings gewisse Bedingungen, die eingehalten werden müssen. Dazu gehört, dass maximal 25% der Mietwohnungen zu den Bedingungen der allgemeinen Mietgesetzgebung vergeben werden dürfen. Dazu gehört auch, dass mindestens 60% der Käufer eines Lotissements bauprämienberechtigt sein müssen.

Außerdem müssen alle Projekte, an denen der Staat über sein Département du logement partizipiert, in ein Fünf-Jahres-Programm, das „Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés“, aufgenommen werden. Die staatlichen Förderungen, auf welche die öffentlichen Bauträger bei der Verwirklichung kommunaler Wohnbauprojekte Anspruch haben, werden im Rahmen dieses Programms vergeben und sind an eine Reihe von Verfahrensregeln und Prozeduren geknüpft. Diese wurden bereits auf dem 2004 herausgegebenen Info-Poster des Ministère du Logement ausführlich dargestellt, können jedoch auch in der anliegenden CD-ROM, die den Ablauf der Planungen aus der Sicht der öffentlichen Bauträger darstellt, nachgelesen werden.

Über diese Förderungen hinaus werden, wie schon erwähnt, auch subjektbezogene Subventionen zur Unterstützung der Bildung bzw. Verbesserung von Wohneigentum für alle Bürgerinnen und Bürger gewährt, die aufgrund ihres Einkommens und ihrer Familiensituation dazu berechtigt sind.

Die Vielzahl der Bausteine der individuellen Wohnungsförderung reicht von den Anschaffungs- und Bauprämien über Zinssubventionen und staatliche Bürgschaften bis hin zu den Mitteln für die Wohnverbesserung und für Spezialeinrichtungen, die der Wohnsituation körperbehinderter Menschen dienen.

Eventail et modalités des aides étatiques

Dans le cadre de la construction d'ensembles de logements subventionnés, l'aide étatique en capital pour des projets de logements subventionnés, réalisés par des promoteurs publics peut atteindre, selon le type d'investissements, entre 40% et 100% des coûts respectifs.

Toutefois, tout projet de logement subventionné doit satisfaire à certaines conditions, notamment qu'un maximum de 25% des logements locatifs puissent être loués, conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer, et qu'un minimum de 60% des acquéreurs aient droit à des primes d'acquisition.

En outre, tous les projets auxquels l'Etat participe par le biais de son Département du logement doivent être inscrits dans un programme quinquennal, le „Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés“. Les aides étatiques, auxquelles ont droit les promoteurs publics lors de la réalisation de projets de construction communaux, sont accordées dans le cadre de ce programme et sont liées à une série de dispositions et de procédures. Celles-ci ont déjà largement été présentées dans le poster „Info“ publié en 2004 par le Ministère du Logement et elles peuvent également être consultées à l'aide du cd-rom ci-joint qui montre le déroulement de la planification des projets dans l'optique des promoteurs publics.

Hormis ces aides étatiques, des aides individuelles spécifiques qui permettent de promouvoir la création et l'amélioration de l'habitat peuvent être accordées aux personnes qui, en raison de leurs revenus et de leur situation de famille, y ont droit.

Ces multiples aides individuelles vont de la prime d'acquisition et de construction à la prime d'amélioration et à la prime d'aménagements spéciaux, cette dernière étant destinée aux personnes à mobilité réduite, en passant par les subventions d'intérêt et la garantie de l'Etat.

Welche Hilfe kann Ihnen beiliegende CD-ROM bieten?

Um Ihnen als verantwortlicher Politiker, Beamter, Bauträger oder interessierter Bürger einen leichteren Zugang zum Gesetz „Aide au logement“ und dessen Möglichkeiten für die Entwicklung des geförderten Wohnungsbaus zu verschaffen, wurde eine CD-ROM erstellt. Diese vermittelt Informationen zu den wesentlichen Inhalten des Gesetzes und erläutert die Ziele der aktuellen Wohnungsbaupolitik sowie die Aufgabenfelder der einzelnen, an der Planung und Entwicklung von Wohnbauprojekten beteiligten Akteure. Sie ist gewissermaßen ein Leitfaden zur Anwendung der derzeitigen Gesetzgebung.



Beispiele/Exemples 01 – 03

Die beiliegende CD-ROM können Sie sowohl auf Ihrem Windows- als auch auf Ihrem Apple Macintosh-System anwenden. Voraussetzung dazu ist allerdings, dass Sie über ein rezent Betriebssystem (WIN 2000 oder XP, Mac OS X) sowie einen rezenten und gängigen Browser verfügen. Die beiden obigen Bilder zeigen den Inhalt der CD-ROM auf dem jeweiligen Betriebssystem. Sollten Sie unter „WIN“ die Autostartfunktion aktivieren, startet die Präsentation automatisch – anderenfalls, und via Macintosh-Betriebssystem, starten Sie bitte mit einem Doppelklick auf das jeweils angezeigte Symbol. Die Beispiele 01 bis 03 zeigen exemplarisch einige Inhaltsseiten der CD und die Navigationselemente, mit denen Sie die Präsentation steuern können.

Pourquoi le CD-ROM?

Le CD-ROM ci-joint a été réalisé afin de faciliter l'accès aux politiciens, aux fonctionnaires, aux promoteurs ou aux personnes intéressées à la loi concernant l'aide au logement et à ses dispositions en vue de promouvoir le développement de logements subventionnés. Il fournit des informations sur l'essentiel de la loi, sur les objectifs de la politique du logement et sur les champs d'action des acteurs participant à la planification et au développement des projets d'habitations. Il est en quelque sorte un guide pour l'application de la législation en vigueur.



Le CD-ROM ci-joint est compatible avec le System Windows ainsi qu'avec le system Apple Macintosh, sous condition que vous disposez d'un system d'exploitation (WIN 2000 ou XP, Mac OS X) et d'un browser récents. Les deux images ci-dessus montrent l'image correspondant au system d'exploitation respectif. La présentation démarrera automatiquement dès que vous activez moyennant „WIN“ la fonction de démarrage automatique. Sinon, veuillez procéder via le system d'exploitation Macintosh à 'double-click' sur le symbole respectif. Les exemples 01 à 03 montrent, de manière exemplaire, quelques pages du CD et les éléments de navigation avec lesquels vous pouvez naviguer dans la présentation.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

**Ministère du Logement
L-2937 Luxembourg**

**Tel/Tél Info
(+352) 478-48 11 oder/ou 478-48 12**

**Fax
(+352) 478-48 40**

www.logement.lu

Impressum:

Redaktion / Rédaction
Département du logement in Zusammenarbeit mit / en collaboration avec
Dewey Muller architectes et urbanistes

Konzept | Grafik | CD-ROM / Conception | Graphisme | CD-ROM
Dewey Muller architectes et urbanistes

Vorwort / Préface
Fernand Boden
Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement

Druck / Impression
Imprimerie Kremer-Muller & CIE

Themen 03, Ausgabe September 2006 / Thème 03, parution Septembre 2006
© Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement