



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2018



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



CABINET MINISTÉRIEL

Adresse:

Tour Alcide de Gasperi
4, place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Adresse postale:

L-2916 Luxembourg

Tél.: 247-84819

Fax.: 247-84840

Site Internet: www.logement.lu

E-mail: info@ml.etat.lu

Heures d'ouverture:

du lundi au vendredi
de 9h00 – 11h30 et
de 14h30– 16h00

GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT

Adresse:

11, rue de Hollerich
L-1141 Luxembourg-Gare

Hotline : 8002 10 10

Fax. : 45 88 44

Site Internet: www.logement.lu

E-mail: info@ml.etat.lu

Heures de visite:

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00
et de 13h30 à 16h00

Le jeudi de 8h00 à 17h30 en continu

Accueil téléphonique:

du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00

IMPRESSUM

Editeur:

Ministère du Logement

Textes et création graphique:

Ministère du Logement

Photos et illustrations:

Ministère du Logement, Fonds du Logement, Société Nationale des Habitations à bon Marché, Service information et presse, Observatoire de l'Habitat

Février 2019



SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
POLITIQUE GENERALE EN MATIERE DE LOGEMENT	6
I. LA SITUATION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT	10
I.1. La demande de logements	11
I.2. L'offre de logements	13
I.3. Nombre de ventes	15
I.4. Prix de vente des appartements	16
II. ACTIVITÉS DU MINISTÈRE DU LOGEMENT	17
II.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2018	18
II.2. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2018	26
II.3. Observatoire de l'Habitat	28
II.4. Nouveautés dans la législation	32
II.5. Les relations avec la Chambre des députés	35
II.6. Les relations avec le service de l'Ombudsman	38
II.7. Extraits de la jurisprudence administrative	39
II.8. Les activités sur le plan national	44
II.9. Les activités sur le plan international	49
II.10. Plan sectoriel du Logement	50
II.11. Bilan intermédiaire Pacte Logement	51
II.12. Le <i>Baulückenprogramm</i>	53
III. LES TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHÉ DU LOGEMENT	55
III.1. Le Fonds du Logement	56
III.2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché	63
III.3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	69
IV. LA GESTION LOCATIVE SOCIALE	71
IV.1. L'Agence immobilière sociale	72
IV.2. Autres intervenants	73



INTRODUCTION



© SIP / Yves Kortum

Le Luxembourg continue de connaître un développement dynamique et soutenu, ce qui a pour effet d'engendrer une croissance de la population et, en corollaire, la hausse des coûts du logement pour les ménages.

Le gouvernement, afin de faire face à ce défi, mise sur un renforcement des acteurs de terrain pour augmenter la création de logements à coût modéré, notamment dans la location.

Pour y parvenir, le ministère du Logement pourra faire appel aux multiples initiatives et innovations qui ont été développées au cours des dernières années et auxquelles il s'agit de donner maintenant une base légale solide permettant leur épanouissement à l'échelle nationale.

SOUTENIR LES DYNAMIQUES COMMUNALES

Il s'agit, à titre d'exemple, d'accélérer les travaux préparatoires et de finaliser au plus vite les mesures du Pacte Logement 2.0 afin que les communes puissent s'engager, avec un appui renforcé de la part des services du gouvernement, dans le développement de logements à coût modéré dans un environnement permettant l'éclosion des communautés villageoises et urbaines.

À l'instar du Pacte Climat, il est de la sorte prévu d'encourager les communes à se doter d'une véritable stratégie de développement pour augmenter leur potentiel de logements à coût modéré. Grâce aux « Conseillers Logement », pour l'engagement desquels les communes seront soutenues, et à la « Cellule de conseil pour le développement de l'habitat », qui sera créée au ministère du Logement, nous ferons

en sorte que le logement à coût modéré, tant dans le locatif qu'en propriété privée, s'insère dans un développement harmonieux du tissu social local.

RENDRE LES LOYERS ACCESSIBLES

Il est un fait que l'évolution des prix, notamment du foncier, exclut un nombre croissant de personnes à revenus modestes de la possibilité d'accéder à la propriété. Selon les données du Statec, la part des ménages devant dépenser plus de 40% de leurs revenus pour le logement est passée de 3,6% en 2003, à 10% aujourd'hui. En d'autres termes, pour un ménage sur dix, le revenu disponible est réduit presque de moitié une fois le loyer ou le remboursement de dette versé. Notamment dans le cas de revenus modestes, cette situation est inacceptable.

Les charges locatives moyennes ayant augmenté de 46% au cours des dernières années, contre 30% d'augmentation pour les charges moyennes de remboursements de prêts hypothécaires, il n'est pas étonnant de constater un accroissement des demandes en obtention d'une subvention de loyer et les montants y relatifs versés. Ainsi, en 2018, l'État a accordé plus de 5 millions d'euros en subventions de loyer, soit plus du double de l'année précédente. Cette aide représente actuellement plus de 12% des aides individuelles versées par le ministère.

Pour les jeunes, il devient de la sorte de plus en plus difficile d'épargner à suffisance en vue de constituer un capital propre et d'accéder aux crédits bancaires nécessaires pour l'acquisition d'un premier logement. Ainsi, la location devient souvent la seule issue, tant pour les personnes ne disposant pas des moyens nécessaires pour acquérir un logement, qu'un fardeau au regard de la charge financière qui en découle. Mettre à disposition davantage de logements à loyer modéré, et les rendre accessibles à une population plus large, permettrait aux jeunes et aux familles de libérer,



le cas échéant, l'épargne nécessaire pour leur permettre ultérieurement un accès à la propriété et constituerait une réelle option pour disposer d'un logement financièrement abordable à long terme.

L'investissement dans le locatif constitue dès lors une priorité absolue pour le gouvernement.

RÉFORMER LES AIDES INDIVIDUELLES

La subvention de loyer, introduite en 2016, est une aide relativement récente. Les autres aides individuelles versées aux ménages qui visent notamment l'accès à la propriété et l'amélioration des logements, s'élevaient en 2018 à plus de 38 millions d'euros. Or, le Guichet unique des aides au logement doit régulièrement constater que les conditions d'obtention sous-jacentes de ces aides ne sont guère plus adaptées aux situations familiales actuelles. Trop souvent, les bénéficiaires se voient confrontés à devoir rembourser des aides perçues suite à une modification imprévue de leur situation familiale ou de logement. Voilà une des raisons qui ont motivé le gouvernement à réformer les aides individuelles afin de les rendre plus en adéquation avec les besoins des jeunes et, notamment, des familles pour lesquels les coûts du logement représentent une charge trop importante.

DYNAMISER LA CONSTRUCTION D'ENSEMBLES

Un axe d'action important du ministère du Logement est le subventionnement substantiel des constructions d'ensembles de logements réalisés par des promoteurs publics et privés qui s'engagent, en contrepartie, à rendre ces logements accessibles aux populations qui sont le plus dans le besoin.

En conséquence, l'actualisation du programme de construction d'ensembles qui est intervenue en décembre 2018, permet le subventionnement de 58 projets supplémentaires pour un total de 427 logements, dont presque 90% seront destinés à la location. Notons que près de la moitié des nouveaux projets est initiée par des communes, ce qui illustre de manière significative la forte dynamique induite par les responsables communaux.

Parmi les projets en cours, un grand nombre est réalisé par les deux promoteurs publics que sont la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) et le Fonds du Logement (FdL). Ainsi, la SNHBM prévoit la réalisation, au cours des prochaines années, de 52 projets comportant plus de 4.200 logements dont plus de 80% destinés à la vente. Dans le cas du Fonds du Logement, ce sont 4.400 logements

qui sont projetés, avec une prévision de 70% d'unités destinées à la location.

À cela s'ajoutent divers autres promoteurs privés tels que des associations sans but lucratif, des fondations ou encore le Fonds de gestion des édifices religieux qui mettront, à terme, un total de 630 logements locatifs à disposition.

Cette dynamique montre à quel point il est indispensable et essentiel d'accentuer les efforts de promotion, de soutien et de conseil envers les promoteurs afin de pouvoir combler le déficit en matière de logements à coût modéré destinés à la location.

MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS

Afin de mobiliser les logements vacants, les fondations, les associations sans but lucratif et les sociétés d'impact social ayant pour objet social la promotion du logement d'une part, respectivement les communes, les syndicats de communes et les promoteurs publics d'autre part, peuvent signer une convention de collaboration avec le ministère du Logement pour s'engager dans la gestion locative sociale.

En effet, la gestion locative sociale permet de mobiliser des logements vacants appartenant à des propriétaires privés, pour les mettre à disposition des personnes ayant des difficultés à se loger (souvent des ménages à revenus modestes).

Actuellement, le ministère a signé des conventions avec 22 acteurs actifs dans la gestion locative sociale, permettant de la sorte de mobiliser 712 logements. Le succès croissant de cette mesure se traduit également par une augmentation de 11% des crédits budgétaires alloués par rapport à l'année 2018 et qui s'élèvent, en 2019, à 881.000 euros.

Certes, le défi de créer une offre de logements à coût modéré plus large reste entier, mais un nombre important d'acteurs de terrain s'est engagé à le relever avec détermination. Citons, parmi eux : les communes, des associations, des citoyens solidaires et des professionnels du métier.

Tous ensemble, avec l'appui d'une action gouvernementale concertée et renforcée, il sera possible de réaliser le droit à un logement à coût modéré et de qualité pour un nombre croissant de personnes et de ménages à revenus modestes et moyens.





POLITIQUE GENERALE EN MATIERE DE LOGEMENT

PROGRAMME GOUVERNEMENTAL 2018 – 2023

Malgré une multitude d'actions positives réalisées par les gouvernements précédents, il y a lieu de constater que le prix des logements continuent à augmenter. Le constat reste donc inchangé : l'offre de logements et de terrains disponibles est largement insuffisante par rapport à la demande croissante. Un nombre préoccupant de ménages n'est, en conséquence, plus en mesure d'acquérir un logement par la voie de l'achat, voire de payer les loyers du libre marché. Néanmoins, c'est avant tout le prix du foncier qui est à l'origine de l'évolution rapide des prix du logement.

Tout comme l'offre de logements sur le libre marché, l'offre de logements sociaux et de logements à coût modéré reste également largement en-dessous des besoins, surtout en ce qui concerne le locatif. La création de logements sociaux publics et à coût modéré sera donc dynamisée en mettant l'accent sur le développement du parc de logements locatifs publics. C'est pourquoi, afin d'atteindre cet objectif de développement continu du parc immobilier public, la vente de logements sociaux publics sera strictement limitée aux cas d'exception.

Seule une démarche concertée de l'action publique et de l'initiative privée pourra engendrer une réponse adéquate au problème. L'action publique se concentrera prioritairement sur les points suivants :

- refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et du système des subsides au logement afin de définir plus clairement les notions de « logements sociaux » et « logements à loyer modéré » ;
- dynamisation de la création de logements sociaux et de logements à coût modéré ;
- mobilisation de terrains à bâtir ;
- emploi renforcé des moyens en place pour augmenter l'offre (plans d'occupation des sols,

aménagement communal, protection de la nature) ;

- nouveau Pacte Logement 2.0 « Etat-communes » ;
- augmentation de la qualité urbanistique, de la qualité de vie et de la cohésion dans les quartiers, ainsi qu'amélioration de la qualité dans la construction et de la qualité énergétique, ainsi que de la biologie de l'habitat en général ;
- combat de la spéculation foncière et amélioration de la transparence des prix du marché de la location.

SOUTENIR LES DYNAMIQUES COMMUNALES

Pacte Logement 2.0

Un nouveau Pacte Logement 2.0, mettant l'accent sur la création de logements locatifs en régie propre, et s'appuyant sur le travail préparatoire et les pourparlers avec le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (SYVICOL) à ce sujet, sera mis en place entre l'Etat et les communes. L'objectif est de donner accès au parc de logements publics (FdL, SNHBM, communes) à un plus grand nombre de citoyens, le montant des loyers devant cependant être adapté au revenu des ménages tout en privilégiant les personnes aux revenus faibles. Le Pacte Logement 2.0 tiendra en outre compte des priorités de développement arrêtées dans les plans sectoriels et par le nouveau Programme directeur de l'aménagement du territoire (PDAT). Il contribuera ainsi à un développement harmonieux des espaces disponibles au niveau national, et ce, dans une perspective de développement durable.

Cellule de facilitation de projets publics

A côté des deux acteurs publics existants, à savoir le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, les communes devront être davantage impliquées dans la lutte contre la pénurie de logements. Elles devront, pour ce faire, disposer des moyens et du soutien nécessaires afin de figurer comme véritable acteur sur le marché



de l'habitat. Une cellule de facilitation de projets publics sera instaurée au sein du Ministère ayant le logement dans ses attributions, destinée exclusivement à conseiller les communes pour réaliser des projets de lotissements en régie propre. Il reviendra notamment à cette cellule de soutenir l'action communale en matière d'acquisition et de viabilisation de terrains, de la création de logements (en régie propre ou en collaboration avec l'initiative privée), de la mise en vente ou en location de terrains/logements et de la gestion du patrimoine locatif. Le modèle du « Klimapakt » servira d'orientation en mettant à disposition des communes des conseillers de l'habitat professionnels (« Wunnungsbauberoder »), tout en associant à cette démarche le savoir-faire de l'initiative privée.

Incitations financières

L'engagement continu des communes dans le domaine de la création de logements sociaux et à coût modéré sera reconnu par des incitations financières supplémentaires en faveur de ces communes, éventuellement en rattachant le taux de subventions étatiques à un système de subventions échelonnées pouvant aller jusqu'à 100 % de prise en charge des frais. Le système des subventions aux promoteurs publics sera également revu dans ce contexte.

Droit de préemption

Les effets du droit de préemption de l'Etat, des communes et des promoteurs publics seront analysés et le système sera simplifié et adapté en cas de besoin. Il y va de généraliser le droit de préemption à un prix fixé au moment de la réalisation du projet subventionné (public ou privé) en cas de vente de l'immeuble concerné. Tous les projets profitant d'aides étatiques en vue d'une location à coût modéré ou à loyer social doivent tomber sous le champ d'application du règlement grand-ducal.

Les PAP et le logement abordable

Les articles 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le

développement urbain et 11, point 8 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire disposant que, pour les plans d'aménagement particuliers (PAP) « nouveau quartier » dépassant 25 unités, au moins 10%, respectivement 30% de la surface brute à dédier au logement sont à réserver à la réalisation de logements à coût modéré, seront réaménagés en poursuivant les objectifs suivants : simplification des procédures, application unifiée au niveau national, création supplémentaire de terrains de construction publics et renforcement du principe de l'égalité devant la loi.

Les services de l'aménagement communal compétents seront chargés d'analyser les possibilités d'augmentation de la densité des constructions, sans pour autant oublier la qualité des projets d'urbanisation. Des initiatives, comme la certification écologique pour bâtiments poursuivant l'objectif d'améliorer la biologie de l'habitat en général, seront soutenues.

Baulandverträge

Le projet de loi concernant les contrats d'aménagement (« Baulandverträge ») sera amendé et complété par l'introduction d'une taxe sur la création de la valeur ajoutée (« Wertschöpfungssteuer »), ainsi que par des dispositions renforçant les moyens contraignants de construction effective sur les terrains faisant l'objet de contrats d'aménagement.

RÉFORME DU SYSTÈME DES AIDES AU LOGEMENT

Une refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sera réalisée en introduisant, en parallèle, un cadre légal précis pour le logement à coût modéré. L'objectif recherché est de réformer le système des aides au logement dans sa globalité, notamment en ce qui concerne leurs montants et leurs plafonds ; le but étant de faire profiter un plus grand nombre de demandeurs des aides à mettre en place, en particulier les monoparentaux et les familles avec enfants. En outre, il y a lieu de raccourcir



les délais de décision de l'administration compétente, notamment en utilisant les nouveaux outils qu'apportent la digitalisation des procédures.

La possibilité d'augmenter considérablement la garantie de l'Etat pour l'achat d'un premier logement sera analysée. L'opportunité d'augmenter le crédit d'impôt, plafonné à 20.000 euros par personne concernant les droits d'enregistrement pour une première acquisition immobilière (« Bëllegen Akt »), en fonction du nombre d'enfants faisant partie du ménage, sera également analysée.

Par ailleurs, l'opportunité d'un rehaussement du montant maximum, pour lequel le taux de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) super réduit de 3% est applicable en matière de logement, sera étudiée.

Enfin, la faisabilité d'étendre aux entreprises du secteur des assurances la possibilité de conclure des contrats de garantie d'achèvement dans le cadre des ventes d'immeubles à construire sera examinée.

KlimaPrêt

Afin de stimuler la promotion de l'assainissement énergétique durable de logements existants, les critères du prêt climatique seront adaptés de telle sorte que tous les propriétaires puissent profiter d'un prêt climatique à taux zéro. Cette nouvelle offre de la banque climatique contribuera à atteindre les nouveaux objectifs climatiques et à, en même temps, réduire considérablement les dépenses énergétiques.

Vu que le secteur immobilier et de la construction n'est pas seulement consommateur d'une part significative des combustibles fossiles, mais aussi consommateur de matériaux de construction fossile, l'économie circulaire sera promue dans ce domaine.

Frais d'agences

Afin d'améliorer la situation des locataires, un système garantissant que les frais d'agence encourus lors de la signature d'un contrat de location ne soient pas imputés unilatéralement aux locataires sera mis en place. Dans ce contexte, l'idée de l'instauration d'un instrument gratuit de publication des offres de logements libres sera analysée. La législation existante sera modernisée afin de mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle et les compétences des commissions des loyers.

Les dispositions légales en matière de garantie décennale seront revues dans l'optique de renforcer les droits des nouveaux propriétaires et de combattre les abus.

GESTION LOCATIVE SOCIALE

Le développement de la gestion locative sociale ainsi que la création de logements locatifs à coût modéré seront favorisés, en particulier sur le plan communal. Dans ce contexte, il sera analysé si la gestion locative sociale peut être rendue accessible au Fonds du Logement (FdL), tout en appliquant le loyer social prévu par le règlement grand-ducal afférent. A l'image de ce qui a été mis en place pour les personnes physiques en cas de location d'un immeuble à un acteur de la gestion locative sociale agréé, les possibilités d'allègement fiscal pour les personnes morales agissant de la même manière seront analysées.

Accompagnement social des locataires

Dans le domaine du travail d'accompagnement social des locataires, et potentiels locataires d'habitations sociales, il y a lieu de promouvoir des synergies entre le FdL, la SNHBM, le secteur communal et d'autres intervenants. La mise en place d'un guichet unique des demandeurs d'un logement social est à envisager, tout en respectant les exigences de la protection des données.

Les instruments nécessaires pour éviter que le secteur public (Etat, communes) ne contribue à la hausse des prix sur le marché immobilier, en vendant des terrains à bâtir au plus offrant, seront mis en place. Le principe que toute aliénation immobilière publique devra être conforme à l'intérêt général sera renforcé. Des projets de construction d'habitations sur les terrains appartenant aux communes et à l'Etat devront, pour leur part, être réalisés le plus rapidement possible.

PROJETS D'ENVERGURE

Une attention particulière sera portée aux projets d'envergure comme ceux à Dudelange ou à Olm, ou encore le projet « Wunne mat der Wooltz ». Dans le cadre de la viabilisation de projets d'envergure, une analyse concernant l'opportunité et la faisabilité d'associer au financement du parc immobilier de location à coût modéré des personnes physiques, par la mise en place d'un fonds spécial à rendement garanti mais modeste, sera réalisée.

COMITÉ D'ACQUISITION DE TERRAINS

Un comité chargé de l'acquisition de terrains destinés à être libérés pour l'habitat sera instauré. Ce comité sera composé de représentants du Ministère ayant le logement dans ses attributions et du Ministère ayant les finances dans ses attributions et œuvrera, en régie propre, sous la responsabilité directe du Ministre ayant le logement dans ses attributions. Ses acquisitions seront financées au travers du nouveau fonds dédié, alimenté par le budget de l'Etat. Les

plus-values et bénéfices de cession sur les ventes de terrains seront exemptes de l'impôt sur le revenu. Les acquisitions domaniales seront mises en œuvre par des actes administratifs dressés par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA. Pour assurer la cohérence de la politique d'acquisition de l'Etat, notamment au niveau des prix, le comité prendra ses décisions en étroite concertation avec le comité d'acquisition du Ministère ayant les finances dans ses attributions.

REFONTE DE L'IMPÔT FONCIER

La réforme de l'impôt foncier, qui devra contrecarrer la spéculation foncière, sera reliée à la refonte des plans d'aménagement généraux (PAG) « nouvelle génération ». Une tranche exonérée sur l'impôt foncier qui grève les biens immobiliers habités par leurs propriétaires sera introduite. La réforme de l'impôt foncier donnera l'occasion de remplacer et de simplifier le système de la taxe communale spécifique d'inoccupation ou de non-affectation à la construction de certains immeubles.

PROMOTION DES NOUVELLES FORMES DE LOGEMENT

La demande de nouvelles formes de logement et de vie attend une réponse adéquate au niveau politique. Dans ce contexte, la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation sera complétée par des dispositions simplifiant la sous-location et la colocation. En outre, un cadre légal spécifique pour des groupements d'habitat et coopératives de logements sera créé. La mise à disposition de terrains par emphytéose pour ces projets collaboratifs sera également facilitée, à condition qu'ils soient de nature non-lucrative.

L'offre de logements pour étudiants à prix abordables sera élargie et des projets innovants, tels que l'habitat intergénérationnel et la « location-vente » permettant aux personnes à faible revenu d'économiser sur le loyer payé afin de pouvoir acheter la propriété à une date ultérieure, seront lancés.

SIMPLIFICATION ADMINISTRATIVE

La simplification administrative sera poursuivie, notamment en matière de l'aménagement communal. Un suivi systématique de la législation en vigueur sera mis en place afin de pouvoir réagir plus rapidement aux obstacles dans la pratique. Pour ce faire, le mode de fonctionnement et les moyens mis en place pour la « Cellule de facilitation urbanisme et environnement » et pour la « plateforme PAP » seront renforcés.

La possibilité de la location temporaire de terrains à bâtir en

friche sera analysée. Une telle mesure pourrait être promue par des incitations fiscales, voire par le paiement d'un loyer annuel, sans pour autant être contraire à l'intérêt général de la viabilisation à durée indéterminée de terrains.





I.

LA SITUATION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT



I.1. La demande de logements

I.1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION DU GRAND-DUCHÉ DEPUIS 2001

La population du Grand-Duché est en croissance permanente. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présente comme suit :

Au 1^{er} janvier 2018, le Grand-Duché comptait 602.005 habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de 1,92% par rapport à 2017.

Pendant la période de 2001 à 2018, notre population a connu une augmentation de 162.505 personnes (+36,97%).

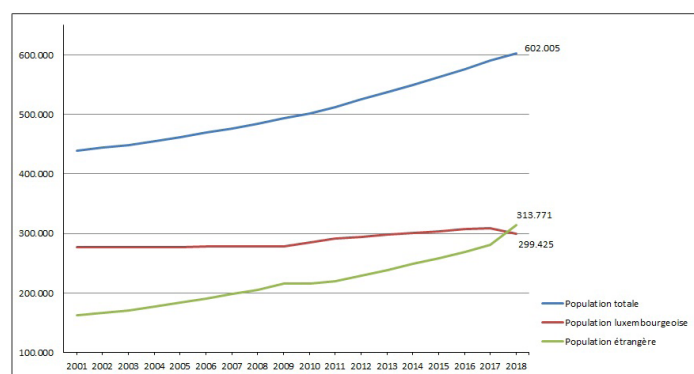
Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2017 un solde naturel (naissances – décès) de 1.911 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 10.548. La population de résidence a donc augmenté de 12.459 personnes.

Tableau 1 : Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2018

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
2001	439.500	277.200	162.300
2002	444.100	277.300	166.700
2003	448.300	277.600	170.700
2004	455.000	277.200	177.800
2005	461.200	277.500	183.700
2006	469.100	277.800	191.300
2007	476.200	277.900	198.300
2008	483.800	277.900	205.900
2009	493.500	278.000	215.500
2010	502.100	285.700	216.400
2011	512.400	291.900	220.500
2012	524.900	295.000	229.900
2013	537.000	298.200	238.800
2014	549.700	300.800	248.900
2015	562.958	304.279	258.679
2016	576.249	307.074	269.175
2017	590.667	309.179	281.497
2018	602.005	299.425	313.771
Variations 2001-2018	+ 162.505 (+36,97%)	+ 22.225 (+8,02%)	+ 15.1471 (+93,33%)

Source : STATEC

Graphique 1 : Evolution de la population entre 2001 et 2018



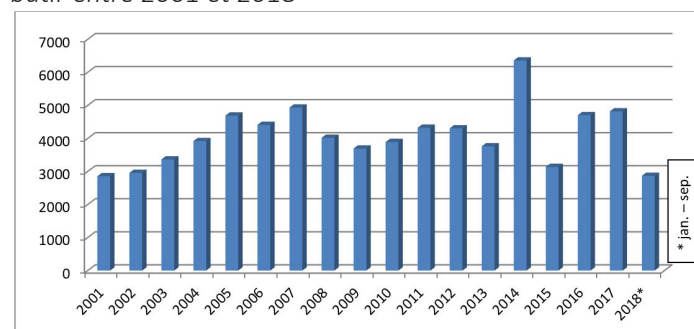
Source : STATEC, ministère du Logement

I.1.2. EVOLUTION DU NOMBRE DES AUTORISATIONS DE BÂTIR DEPUIS 2001

Entre 2001 et 2017, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.209 unités contre 3.507 autorisations délivrées en moyenne entre 1990 et 2000, correspondant à une progression de +20,04% entre ces deux périodes.

En 2018, le nombre d'autorisations de bâtir pour les neuf premiers mois de l'année était de 2.867. Comparé à la même période de l'année 2017, ceci représente une diminution de 21,19%.

Graphique 2 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2018



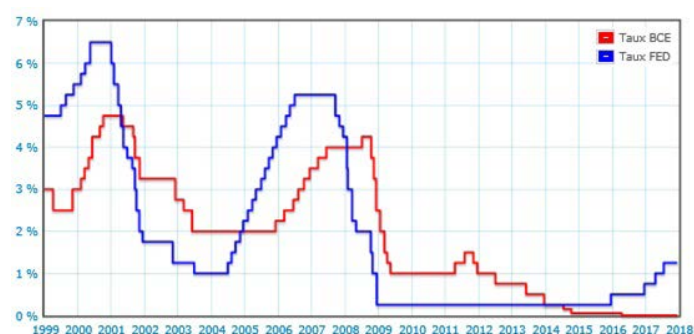
Source : STATEC, Graphique : Ministère du Logement



1.1.3. EVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT RELATIFS AUX CRÉDITS IMMOBILIERS ENTRE 2005 ET 2017 (SOURCE BCL)

Les dernières années furent marquées par une baisse constante des taux d'intérêt. Dès le déclenchement de la crise financière en 2008, la Banque Centrale Européenne agit énergiquement, ramenant son taux directeur de refinancement BCE de 4,25% en octobre 2008 à 1% en 2009, puis à 0% en 2016 pour les laisser inchangés en 2018 afin de soutenir au mieux l'économie.

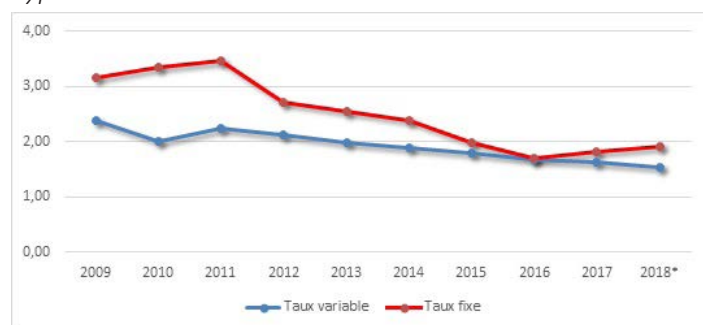
Graphique 3 : Évolution des taux directeurs de la BCE et de la FED



Source : <http://france-inflation.com/taux-directeurs-bce-fed.php>
05/02/2019

Cette baisse significative des taux d'intérêt directeurs a une influence directe sur les prêts hypothécaires. Le marché de l'immobilier est confronté à une baisse marquante des taux d'intérêt des crédits logements.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2009 et 2018



Source : BCL

Graphique : Ministère du Logement (Taux d'intérêt appliqués par les établissements de crédit luxembourgeois aux dépôts et crédits en euros - nouveaux contrats 05/02/2019)

* moyenne des onze premiers mois

Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à taux variable moyen est passé à 1,55% en 2018. Le **taux d'intérêt fixe moyen** sur les crédits immobiliers accordés aux ménages était légèrement à la hausse en passant de 1,83% en 2017 à 1,92% en 2018.



Photo: Alzingen; rue de l'église



Photo: Schuttrange; rue des Antares

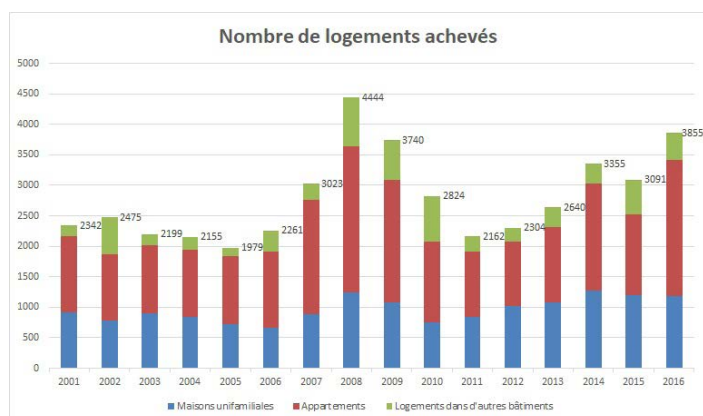
I.2. L'offre de logements

I.2.1. LOGEMENTS NOUVELLEMENT CONSTRUITS

I.2.1.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2015 (Chiffres pour 2017 et 2018 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.)

Entre 2001 et 2016, 44.849 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, ce qui correspond en moyenne à 2.803 unités par année.

Graphique 5 : Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2016



Source : STATEC

Graphique : Ministère du Logement

En 2016, le nombre de logements achevés était de 1.182 maisons unifamiliales et de 2.673 appartements.

De façon intéressante, la principale évolution relevée depuis 2001 n'est pas l'augmentation du nombre de logements achevés, mais plutôt la poursuite d'un changement structurel à l'œuvre depuis les années 1980: la construction d'appartements plutôt que des maisons individuelles. Aujourd'hui, les appartements représentent près de 2/3 des nouveaux logements construits.

Si l'on regarde les évolutions par année, il en ressort qu' hormis sur une période de trois ans, de 2007 à 2009, le nombre de logements construits ne dépassait pas 3.000 unités par an jusqu'en 2013. Il est intéressant de noter cependant que le nombre de logements achevés est en progression constante depuis 2012, et a dépassé le seuil des 3.000 logements en 2014 (3.355 logements achevés).

I.2.1.2. Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés (Chiffres pour 2017 et 2018 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.)

- Evolution de la taille moyenne des logements :

Quant à la *surface habitable moyenne par maison unifamiliale*, celle-ci est passée de 140,48 m² en 2001 à 145,13 m² pour l'année 2016 (+3,3%). Concernant la *surface habitable des logements dans les maisons à appartements*, celle-ci a baissé de 11,99% depuis 2001 pour passer de 70,56 m² à 62,1 m² en 2016.

Tableau 2 : Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2016 (en m²)

Année	Surface moyenne par maison unifamiliale	Surface moyenne par appartement
2001	140,48	70,56
2002	142,83	70,92
2003	138,9	72,16
2004	139,5	70,44
2005	138,48	71,15
2006	134,42	67,22
2007	135,33	66,76
2008	130,39	52,95
2009	131,45	64,22
2010	130,58	64,52
2011	128,28	60,43
2012	143,82	69,63
2013	142,97	69,97
2014	140,23	65,76
2015	144,78	66,41
2016	145,13	62,1

Source : STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2016

- Evolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements :

Les 261 immeubles à appartements réalisés au total en 2016 comprenaient 2.233 unités de logements, soit +68% par rapport à 2015.

Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période 2001 – 2016 est de 7,54 unités.

Tableau 3 : Evolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements immeubles à appartements	Rapport nombre de logements/immeuble
2001	150	1237	8,25
2002	119	1085	9,12
2003	162	1118	6,90
2004	186	1099	5,91
2005	160	1114	6,96
2006	149	1246	8,36
2007	214	1887	8,82
2008	299	2400	8,03
2009	313	2018	6,45
2010	184	1331	7,23
2011	162	1072	6,62
2012	133	1062	7,98
2013	178	1238	6,96
2014	238	1744	7,33
2015	186	1329	7,15
2016	261	2233	8,56

Source : STATEC - Nombre, volume bâti, surface disponible des bâtiments achevés par genre de bâtiment 1970 - 2016

- Nombre de logements achevés selon les régions :

Concernant la subdivision territoriale en trois régions (quatre en prenant la ville de Luxembourg à part) durant la période 2006-2016, il est à constater que le pic de 2008 avec 4.444 nouveaux logements fut suivi d'une baisse significative durant trois ans (-21,25% en moyenne) avant de repartir à la hausse en 2012 (+6,57%) et de continuer sa progression en 2014 (+27,06%) pour terminer en 2016 avec 3.856 nouveaux logements.

Dès lors, pour l'année 2016 les totaux par régions sont :

- district de Luxembourg : 2.998 logements, dont 627 sur le territoire de la ville de Luxembourg
- district de Diekirch : 577 logements
- district de Grevenmacher : 281 logements

Tableau 4 : Répartition régionale des logements achevés entre 2006 et 2016

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation annuelle
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
2006	1 574 (593)	69,46	380	16,77	312	13,77	2 266	14,50
2007	2 255 (591)	74,59	494	16,34	274	9,06	3 023	33,41
2008	3 189 (655)	71,78	638	14,36	616	13,86	4 443	46,97
2009	2 730 (452)	72,99	568	15,19	442	11,82	3 740	-15,82
2010	1 832 (333)	64,87	586	20,75	406	14,38	2 824	-24,49
2011	1 327 (153)	61,38	430	19,89	405	18,73	2 162	-23,44
2012	1 559 (326)	67,66	414	17,97	331	14,37	2 304	6,57
2013	1 681 (294)	63,63	630	23,85	331	12,53	2 642	14,67
2014	2 518 (665)	75,01	474	14,12	365	10,87	3 357	27,06
2015	2 205 (715)	71,34	495	16,01	391	12,65	3 091	-7,92
2016	2 998 (627)	77,75	577	14,45	281	7,29	3 856	24,7

Source : STATEC - Statistique des bâtiments achevés 1970-2015

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule ville de Luxembourg



Photo: Differdange; Fonds du Logement



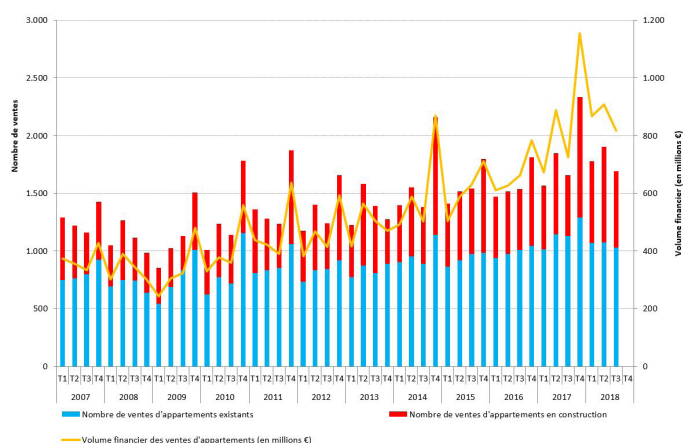
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

I.3. Nombre de ventes

L'illustration ci-dessous présente l'évolution des ventes d'appartements entre 2007 et 2018, et montre que le nombre de transactions d'appartements a tendancielle-ment augmenté depuis 2007. Une baisse progressive du nombre de transactions avait toutefois été relevée entre le 2^e trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009, avant un retour progressif à des niveaux plus standards au cours de l'année 2009. Depuis lors, le nombre de ventes d'appartements se maintient à un niveau élevé, se situant entre 6.000 et 7.000 transactions par an.

Le dernier trimestre 2017 a été marqué par une très forte augmentation du volume de transactions, ce qui correspond en partie à un effet saisonnier (le quatrième trimestre étant généralement celui sur lequel le nombre le plus élevé de transactions est relevé au cours d'une année). Aux trois premiers trimestres de l'année 2018, l'activité est revenue à des niveaux plus habituels, mais toutefois relativement élevés par rapport aux mêmes trimestres des années précédentes.

Graphique 6 : Nombre d'actes de vente et volume financier correspondant pour les appartements, par trimestre de 2007 à 2018



Source : Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2007-2018), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines



I.4. Prix de vente des appartements

Comme l'indique le tableau ci-dessous, les prix de vente moyens par m² des appartements existants en euros courants ont fortement augmenté depuis un an : +9,6% entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2018. Le prix moyen par m² des appartements en construction a augmenté plus modérément sur la même période (+3,5%).

Pour les appartements existants, la hausse du prix moyen par m² est quasi identique à celle relevée par l'indice des prix hédoniques des appartements publié chaque trimestre par le STATEC : +9,8% pour l'indice hédonique des prix des appartements existants entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2018. Pour les appartements en construction, en revanche, le prix par m² moyen a augmenté moins fortement que l'indice hédonique des prix des appartements existants publié par le STATEC entre le 3^e trimestre 2017 et le 3^e trimestre 2018 (qui a augmenté de +6,1%). Ceci peut s'expliquer par la forte baisse de la surface moyenne des appartements vendus en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Le prix par m² d'un appartement a tendance à diminuer lorsque la surface de ce logement augmente, pour une localisation et une qualité égales. C'est pourquoi l'indice des prix hédoniques des appartements publié par le STATEC montre une tendance différente.

Tableau 5 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m² moyens des appartements au 3^e trimestre 2018 (en euros courants)

		3 ^e trimestre 2018	Variation sur un an (par rapport au 3 ^e trimestre 2017)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	446 368 €	+10,8%
	Surface moyenne	82,72 m ²	+1,0%
	Prix au m ² moyen	5 540 €	+9,6%
Ventes d'appartements en construction (VEFA)	Prix moyen	517 584 €	+0,6%
	Surface moyenne	81,89 m ²	-3,4%
	Prix au m ² moyen	6 437 €	+3,5%

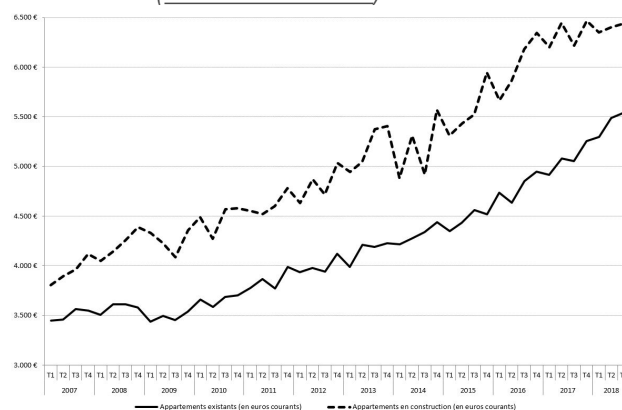
Source : Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2017-2018), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Sur une période plus longue, il apparaît que les prix de vente par m² des appartements en euros courants ont tendanciellement augmenté depuis 2007 (cf. graphique 7) : la hausse cumulée des prix moyens par m² atteint +60,6% pour les appartements existants et +69,2% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2018 (soit respectivement +4,1% et +4,6% en moyenne par an).

En euros constants, cette hausse cumulée reste très significative : +32,2% pour les appartements existants et +35,1% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2018 (soit respectivement +2,4% et +2,6% en moyenne par an sur cette période). Ceci montre que les prix des appartements ont augmenté nettement plus vite que l'inflation sur les prix à la consommation.

Ces évolutions montrent également que la différence de prix entre les appartements existants et les appartements en construction a assez augmenté depuis le début de l'année 2007. Il faut y voir probablement en partie une conséquence de l'introduction du passeport énergétique, qui a mis clairement en évidence les différences de performances énergétiques entre les logements neufs (avec une augmentation progressive des exigences en matière de construction) et les logements plus anciens.

Graphique 7 : Evolution des prix de vente enregistrés par m² des appartements entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2018 (en euros courants)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2007-2018), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



II.

ACTIVITES DU MINISTERE DU LOGEMENT



II.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2018

Les aides présentées dans ce chapitre sont celles introduites par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution.

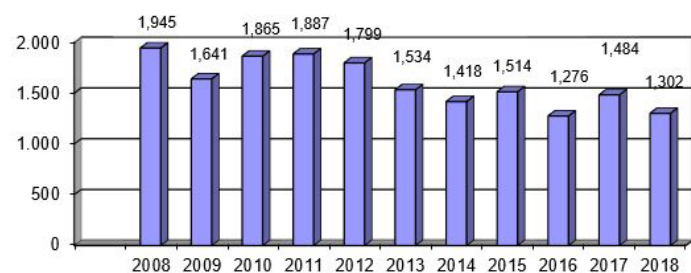
Ces aides sont destinées aux personnes qui s'apprêtent à construire, acquérir, transformer ou améliorer leur logement.

II.1.1. LES AIDES EN CAPITAL

II.1.1.1. Primes de construction / d'acquisition

Avec 1.302 unités, le nombre des primes accordées en 2018 a connu une baisse de -12,27% comparé à 2017. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 6.752.069,50 euros, a baissé en 2018 de -14,35%.

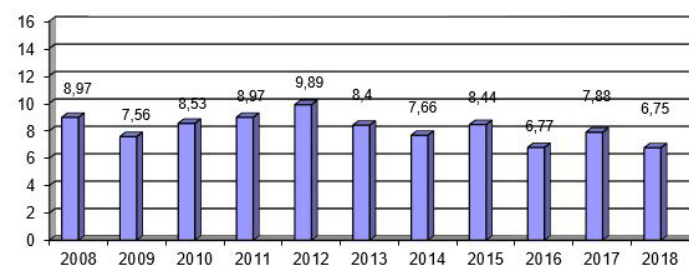
Graphique 1 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2008 et 2018



Source et graphique : Ministère du Logement

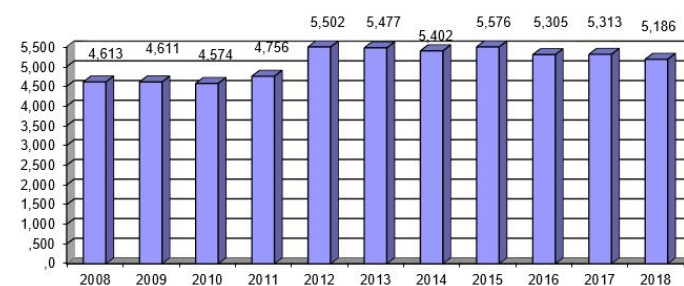
Entre 2008 et 2018, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.605 unités. Quant au chiffre réalisé en 2018, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.302 primes accordées (-18,93%).

Graphique 2 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2008 et 2018 (en millions d'euros)



Source et graphique : Ministère du Logement

Graphique 3 : Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2008 et 2018



Source et graphique : Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2018 pour la construction et l'acquisition d'un logement a légèrement baissé (-2,39%) par rapport à 2017.

Tableau 1 : Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2018

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
2003	70	30
2004	76	24
2005	74	26
2006	74	26
2007	76	24
2008	79	21
2009	77	23
2010	76	24
2011	73	27
2012	74	26
2013	70	30
2014	73	27
2015	79	21
2016	70	30
2017	73	27
2018	64	36
Total	Moyenne: 73,63	26,37

En 2018, le rapport prime d'acquisition/prime de construction a augmenté en faveur de la prime de construction.

Tableau 2 : Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements

année	nombre des primes d'acquisition			nombre des primes de construction			nombre total des primes accordées
	appart.	mais. unifam.	total	appart.	mais. unifam.	total	
1979	123	564	687	25	141	166	853
1985	318	1 187	1 505	115	384	499	2 004
1990	485	1 316	1 801	298	586	884	2 685
1991	747	1 718	2 465	441	656	1 097	3 562
1992	661	1 262	1 923	625	688	1 313	3 236
1993	699	1 234	1 933	608	577	1 185	3 118
1994	543	1 121	1 664	524	612	1 136	2 800
1995	560	1 129	1 689	459	413	872	2 561
1996	504	1 039	1 543	457	349	806	2 349
1997	538	1 042	1 580	401	356	757	2 337
1998	585	1 116	1 701	467	342	809	2 510
1999	538	929	1 467	354	226	580	2 047
2000	610	993	1 603	444	237	681	2 284
2001	564	837	1 401	252	253	545	1 946
2002	574	782	1 356	431	162	593	1 949
2003	872	1 011	1 883	604	197	801	2 684
2004	955	1 013	1 968	504	123	627	2 595
2005	891	849	1 740	462	149	611	2 351
2006	905	702	1 607	430	145	575	2 182
2007	914	702	1 616	413	111	524	2 140
2008	890	596	1 486	365	94	459	1 945
2009	721	547	1 268	300	73	373	1 641
2010	770	645	1 415	371	79	450	1 865
2011	792	576	1 368	405	114	519	1 887
2012	805	523	1 328	376	95	471	1 799
2013	656	419	1 075	369	90	459	1 534
2014	642	398	1 040	271	107	378	1 418

2015	671	467	1 138	265	111	376	1 514
2016	537	362	899	266	111	377	1 276
2017	673	414	1087	296	101	397	1484
2018	515	323	838	365	99	464	1302

Source : Centre des technologies de l'information de l'Etat

En 2018, avec un rapport de 1,81:1, on a noté 1,81 fois plus de primes d'acquisition que de primes de construction.

II.1.1.2. Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'Etat à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne. D'une façon générale, une telle prime est égale aux intérêts et primes bonifiés à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne-logement ou sur les comptes en tenant lieu, sans qu'elle puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 euros. En 2018, le nombre de primes admises a été de 125 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.431 euros par bénéficiaire.

II.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018, 174 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 518.444,35 euros. Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.980 euros en 2018. Entre 1989 et 2018, un montant total de 26,91 millions d'euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 16.687 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

II.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

En 2018, 16 bénéficiaires de cette aide ont touché, en moyenne, un montant de 1.105 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.269 ménages ont pu bénéficier de cette mesure.

II.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant l'année budgétaire 2018, une demande de prime pour personnes handicapées physiques a connu une suite favorable. Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques s'élève à 15.000 euros.



Entre 1989 et 2018, 246 ménages ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,658 millions d'euros.

Résumé :

En ce qui concerne l'ensemble des aides en capital prévues au point II.1.1.1., il y a lieu de noter que l'Etat a accordé quelque 251,71 millions d'euros durant la période 1997 – 2018.

Tableau 3 : Aides en capital accordées/à accorder entre 2007 et 2018 (en millions d'euros)

	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*
Prime de Construction et Prime d'architecte	1,99	1,84	1,52	1,79	2,12	2,08	2,13	1,75	1,73	1,65	1,73	2,07
Prime d'acquisition	7,72	7,17	6,07	6,76	6,89	7,84	6,29	5,95	6,73	5,14	6,18	4,70
Prime d'épargne	1,08	0,94	0,77	0,74	0,67	0,49	0,40	0,34	0,33	0,34	0,32	0,18
Prime d'amélioration et Prime pour pers. handicapées	0,75	0,60	0,48	0,86	0,82	0,82	0,77	0,72	0,74	0,49	0,48	0,53
Aide épargne-logement	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	11,56	10,57	8,86	10,17	10,51	11,24	9,60	8,78	9,53	7,61	8,71	7,48

* Montants décidés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire en question

Source : Ministère du Logement

II.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement

Conformément aux dispositions de l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au ménage bénéficiaire pendant un délai d'au moins dix ans. Entre 1989 et 2018, quelque 178,77 millions d'euros ont ainsi été restitués au Trésor. Ce montant englobe également les remboursements des aides en intérêt. En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2018, le montant total des remboursements a été de 8,54 millions d'euros et concernait 7.141 dossiers.

II.1.1.7. Inscriptions hypothécaires

En application de l'article 14a de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, des inscriptions hypothécaires ont été effectuées pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par cette même loi.

II.1.2. LES AIDES EN INTÉRÊT

II.1.2.1. Subvention d'intérêt

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire. La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,575% et 2,45%.

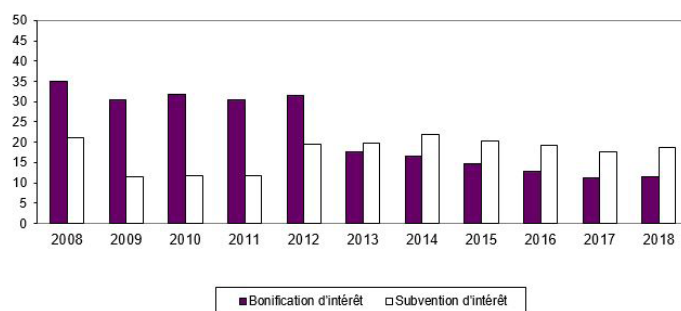
Pendant la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018, un montant global de 18,66 millions d'euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 98.858 unités en 2018, soit une diminution de 3,51% par rapport à 2017.

II.1.2.2. Bonification d'intérêt

La bonification d'intérêt est avant tout placée dans l'optique familiale. Ainsi, sont bénéficiaires de cette mesure introduite en 1991 tous ceux qui ont contracté, auprès d'un établissement bancaire ou auprès d'un organisme de pension, un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché et qui ont au moins un enfant à charge.

Pendant la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018, 139.237 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 11,55 millions d'euros, soit quelque 0,962 millions d'euros en moyenne par mois.

Graphique 4 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2008 et 2018 (en millions d'euros)



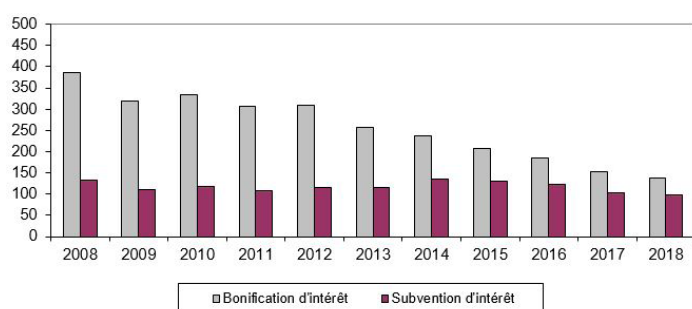
Source et graphique : Ministère du Logement

Aux 30.210.799,37, euros accordés en 2018 comme subventions et bonifications d'intérêt correspondent 238.095 paiements.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Graphique 5 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2008 et 2018 (en milliers)



Source et Graphique : Ministère du Logement

Tableau 4: Aides en intérêt accordées entre 2000 et 2018 (en millions d'euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
2000	18,84	21,3	40,14
2001	21,39	25,1	46,49
2002	29,12	22,31	51,43
2003	32,88	17,88	50,76
2004	33,73	15,78	49,51
2005	34,97	15,38	50,36
2006	35,44	16,91	52,35
2007	34,42	19,67	54,08
2008	35,09	21,03	56,11
2009	30,47	11,56	42,04
2010	31,74	11,8	43,54
2011	30,38	11,75	42,13
2012	31,51	19,58	51,09
2013	17,76	19,8	37,56
2014	16,69	21,86	38,55
2015	14,58	20,38	34,96
2016	12,81	19,29	32,10
2017	11,16	17,57	28,73
2018	11,55	18,66	30,21
Total 2000 – 2018			832,14

Source : Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point II.1.2., l'Etat a accordé quelque 907,23 millions d'euros entre 1998 et 2018.

Pour l'année 2018, l'on peut constater une légère augmentation du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une légère augmentation du montant concernant les bonifications

d'intérêt. A noter que la baisse considérable du montant de la bonification de l'année 2013 est due au fait que par règlement grand-ducal du 22 février 2013 le taux de la bonification a été ramené de 0,75% à 0,50% par enfant à charge.

II.1.3. PRÊTS CLIMATIQUES

Le KlimaPrêt (prêt climatique), mis en place dans le cadre du paquet «Klimabank an nohaltegt Wunnen», constitue un régime d'aides financières destiné à promouvoir la rénovation énergétique durable de logements.

Le Gouvernement identifie l'assainissement des bâtiments existants comme une priorité tant pour réduire la consommation d'énergie nationale que pour éviter une paupérisation des populations fragilisées par une augmentation des coûts consacrés au chauffage.

C'est dans ce contexte que le paquet «Klimabank an nohaltegt Wunnen» a été développé, visant à promouvoir à la fois la construction durable, l'assainissement énergétique durable des bâtiments d'habitation et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Un élément principal du paquet «Klimabank an nohaltegt Wunnen» est le prêt climatique, qui existe en deux versions:

- Le paquet KlimaPrêt à taux zéro

Le prêt climatique à taux zéro est accessible aux ménages à revenu faible ou modéré et est entièrement garanti par l'Etat afin de faciliter l'accessibilité à un prêt bancaire et de réduire les frais liés aux garanties exigées par les instituts financiers.

En outre, le ministère du Logement prend en charge (jusqu'à concurrence d'un montant de 1.500 euros) les honoraires liés au service d'un conseil en énergie, prérequis pour pouvoir bénéficier du prêt.

En cas de réalisation des travaux, des aides financières sous forme d'une prime en capital (jusqu'à 10% du capital emprunté), d'une prise en charge de l'intégralité des intérêts échus sur le prêt (jusqu'à un montant total de 5.000 euros) et des honoraires du conseiller en énergie pour l'accompagnement ponctuel de la mise en œuvre des travaux (jusqu'à 1.500 euros) sont accordées par le ministère du Logement.

Depuis l'entrée en vigueur du paquet KlimaPrêt à taux zéro, 12 demandes ont été déposées.

Jusqu'à présent, 1 demande de prise en charge des honoraires du conseiller en énergie a reçu une suite favorable.

- Le KlimaPrêt à taux réduit

Contrairement au prêt climatique à taux zéro, le prêt climatique à taux réduit est accessible à tout particulier ou toute entreprise. Il s'agit ici d'une subvention d'intérêts jusqu'à 1,5 % sur le prêt contracté pour le financement des travaux d'assainissement énergétique (jusqu'à un montant total de 10.000 euros).

Depuis l'entrée en vigueur des prêts climatiques, 68 demandes pour un prêt climatique à taux réduit ont été déposées dont 20 ont reçu une suite favorable pour un montant total de 21.365,41 euros.

II.1.3.1. La garantie de l'Etat

Au cas où un emprunteur ne peut pas fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint, ainsi qu'à leurs ascendants et descendants respectifs qui vivent dans le même ménage. Les 369 garanties de l'Etat accordées en 2018 s'élevaient en moyenne à 99.692,76 euros.

II.1.3.2. L'aide étatique au financement d'une garantie locative

L'Etat peut fournir une garantie locative au candidat-locataire d'un logement issu du marché privé et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

26 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 56.970 euros ont connu une suite favorable en 2018.

II.1.3.3. La subvention de loyer

De nombreux ménages, dont les moyens financiers sont trop modestes, ne peuvent pas acquérir leur propre logement. En plus, ils rencontrent souvent de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Ainsi, les pouvoirs publics sont intervenus pour leur faciliter l'accès à un logement locatif du marché privé, ceci sous forme d'une subvention de loyer.

- Refonte de la subvention de loyer

Avec effet au 1^{er} janvier 2018 – avec l'entrée en vigueur de la loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

– les paramètres de calcul de cette aide ont été adaptés de sorte à élargir le champ d'application de cette aide.

Les mesures suivantes ont été mises en place afin d'agrandir le champ de la population cible – et donc le nombre de bénéficiaires – d'une subvention de loyer parmi les ménages disposant seulement d'un revenu faible ou modéré:

- réduction du taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33 à 25%,
- non prise en compte des transferts sociaux pour le calcul du revenu du ménage demandeur,
- abolition de la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit désormais que le ménage demandeur dispose de seulement 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle,
- modification des limites de revenu, en fonction des différents types de ménage

Pendant la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018, un montant global de 5,24 millions d'euros a été liquidé en tant que subvention de loyer (pour l'année 2017, ce montant s'élevait à 2,06 millions d'euros). Le nombre de paiements y relatif a été de 26.225 unités.

II.1.3.4. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2018

- a) Typologie des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition (situation familiale, état civil et revenu)
- *Situation familiale des ménages bénéficiant d'une prime de construction / d'acquisition en 2018*

En 2018, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 49,16%, des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne représente 34,79% des bénéficiaires.
 - *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition en 2018*

Avec 44,01% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (34,87%).
 - *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de*



construction / d'acquisition en 2018

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 36.126,90 euros, sont proportionnellement beaucoup plus représentés (62,37%) que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2018

En 2018, 87,93% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 58,05% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est supérieur à celui de 2017.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2018

■ *Etat civil des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

La catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (55,8%) à bénéficier d'une subvention d'intérêt en 2018. De façon générale, les résultats obtenus en 2018 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2017.

■ *Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

Par rapport à 2017, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,57% en 2018.

■ *Revenu des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

En 2018, 27,90% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 26.091,65 d'euros, alors que 26,80% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 26.091 et 32.112,80 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2018 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

■ *Etat civil des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Tout comme en 2017, la catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (81,10%) à bénéficier d'une

bonification d'intérêt en 2018.

■ *Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Les ménages ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2018 : 79% contre 78,95% en 2017.

Quant à l'âge, 33,35% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 79,55% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

II.1.3.5. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement

a) Les chiffres-clés de l'année 2018

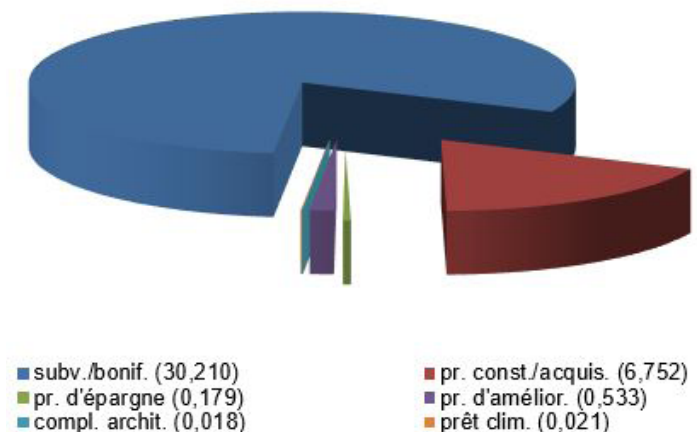
En 2018, l'Etat a accordé 37,71 millions d'euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

Tableau 5: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2018

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	6,752	1.302
Primes d'épargne	0,179	125
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	30,210	20.031
Primes d'amélioration et	0,533	175
Primes pour personnes handicapées physiques		
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,018	16
Prêt climatiques	0,021	13
Total	37,713	21.662

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018 a légèrement augmenté de 0,72% par rapport à 2017. Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2018 une baisse de 7,00% par rapport à 2017.

Graphique 6 : Répartition des aides individuelles accordées en 2018 (en millions d'euros)

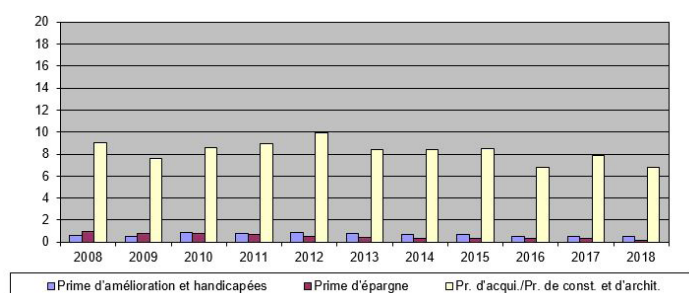


b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2018

Le gouvernement a investi considérablement dans le domaine des aides individuelles en matière de logement, poursuivant de cette manière une politique active du logement depuis la fin des années 1980.

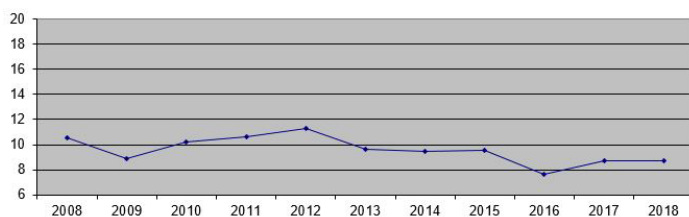
Entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2018, 307,71 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 7 : Répartition des aides en capital payées entre 2008 et 2018



Source : Ministère du Logement

Graphique 8 : Evolution des aides en capital payées entre 2008 et 2018



* depuis l'exercice 2014 – article budgétaire unique intitulé « Aide individuelle au logement : primes en relation avec un logement et un habitat durables »

** Montants liquidés au 05/02/2019

Tableau 6: Aides individuelles: Montants liquidés de 2013 à 2018

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2013	2014*	2015	2016	2017	2018**	Total
subventions et bonifications d'intérêt (15.0.34.080)	37.560.995,81	38.553.357,61	34.962.609,70	32.102.112,15	28.732.161,39	30.210.799,37	202.122.036,03
prêts climatique (15.0.34.081)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.365,41	21.365,41
subvention de loyer (15.0.34.090)	0,00	0,00	0,00	837.272,62	2.061.981,86	5.239.261,53	8.138.516,01
primes construction/ acquisition primes architecte (45.0.53.001)	8.949.210,04	6.686.476,25	8.860.377,14	6.224.121,84	7.609.772,11	7.574.620,50	45.904.577,88
primes épargne (45.0.53.000)	453.902,63	248.703,17	367.691,20	234.661,95	283.254,99	148.248,87	1.736.462,81
primes amélioration (45.0.53.004)	909.495,01	543.884,85	693.364,52	512.816,56	586.352,50	486.556,21	3.682.469,65
primes handicapés (45.0.53.004)	10.491,66	0,00	0,00	1.179,12	2.791,20	15.000,00	29.461,98
garanties locatives (45.0.53.007)	39.210,94	39.684,68	57.599,85	27.700,00	10.700,00	18.018,00	192.913,47
aide épargne logement (45.0.53.008)	6.200,00	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.300,00
TOTAL	47.929.506,09	46.089.206,56	44.941.642,41	39.939.864,24	39.287.014,05	43.663.869,89	261.851.103,24

* depuis l'exercice 2014 – article budgétaire unique intitulé « Aide individuelle au logement : primes en relation avec un logement et un habitat durables »

** Montants liquidés au 05/02/2019

II.1.4. LE GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT

Il appartient au Guichet unique des Aides au Logement de fournir aux citoyens tous les renseignements concernant :

- les aides individuelles en matière de logement et la législation y relative
- la législation et les démarches administratives concernant l'habitat en général
- la construction écologique et performante sur le plan énergétique

Les citoyens peuvent y obtenir des informations utiles en relation avec la construction ou l'acquisition d'un logement (avec ou sans transformations), mais aussi sur l'amélioration de leur logement actuel, à l'adresse suivante :

Guichet unique des Aides au Logement

11, rue de Hollerich, L-1741 à Luxembourg-Gare

Heures d'ouverture :

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 ;

le jeudi de 8h00 à 17h30 en continu.

Accueil téléphonique :

du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00

Depuis le 16 octobre 2017, un Call Center a été mis en place, afin d'augmenter la qualité du service pour les administrés. Au numéro d'appel gratuit 8002 10 10, les citoyens peuvent joindre l'équipe du Call Center du lundi au vendredi sans interruption entre 8h00 et 16h00.

En 2018, le Call Center était ouvert 243 jours pendant lesquels un total de 65.764 appels ont été traités.

Objectif

Guider les usagers dans leurs démarches administratives, financières, techniques et juridiques en matière de logement constitue l'objectif principal du Guichet Unique des Aides au Logement. Plus précisément, les renseignements fournis par ce service portent sur :

1) les aides financières :

- prévues par la législation en matière d'aides individuelles au logement, avec la possibilité de recueillir toutes sortes d'informations concernant les dossiers individuels traités, et



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

- prévues par la législation des communes et des autres services publics;
- 2) les adresses utiles de toutes les institutions et organismes œuvrant dans le domaine du logement;
 - 3) les logements destinés à la location ou à la vente, réalisés par les promoteurs publics (communes, Fonds du Logement, SNHBM), constituant un moyen privilégié pour devenir propriétaire d'une place à bâtir à coût modéré ou d'un logement vendu au prix coûtant, respectivement locataire d'un logement à coût modéré;
 - 4) les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique ;
 - 5) la législation en matière de bail à loyer et de la copropriété des immeubles bâtis.

Consultation en matière d'aides individuelles et renseignements généraux concernant l'habitat

A l'instar des années précédentes, environ 20.500 citoyens se sont présentés au cours de l'exercice 2018 auprès du service afin d'obtenir soit des informations en rapport avec les aides individuelles au logement, soit des renseignements généraux concernant l'habitat. Quant aux appels téléphoniques et aux demandes d'informations *via* adresse e-mail à partir du site internet du ministère, la grande majorité concernait les différentes aides individuelles, telles que les primes de construction, d'acquisition, d'amélioration ou d'épargne, subvention d'intérêt, bonification, etc.

D'autres appels concernaient des questions d'ordre technique, telles que :

- la construction à coût modéré,
- les problèmes d'étanchéité,
- les questions d'isolation thermique,
- les problèmes de moisissures,
- les questions relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'hygiène des logements.

Le reste des appels concernaient :

- des questions relatives à la propriété ou à la copropriété,
- des questions juridiques sur la législation en vigueur en matière de bail à loyer et du logement en général,
- des questions en rapport avec le remboursement de la TVA-Logement, et notamment les frais de notaire et d'enregistrement,

- des questions ayant trait à des problèmes d'ordre social en rapport avec le logement.

Consultation concernant l'économie d'énergie, les énergies renouvelables et les subventions de l'Etat en relation avec l'habitat

En tant que structure publique soutenue par le ministère de l'Economie, le ministère du Développement durable et des Infrastructures et le ministère du Logement, myenergy vise à toucher un maximum de personnes en vue de les sensibiliser et de les informer sur les enjeux liés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables. En proposant du conseil initial en énergie au sein des locaux du Guichet unique des Aides au Logement, myenergy touche les usagers d'ores et déjà en quête d'informations sur leur logement et en les sensibilisant aux dimensions liées à l'énergie.

Le « myenergy infopoint » offre la possibilité à chacun de rencontrer un conseiller myenergy (sur rendez-vous uniquement) et d'aborder les questions liées à la problématique de l'énergie dans leur habitat et leur vie quotidienne. Ces consultations permettent de guider les clients dans leur choix de services et de produits sur le marché en fonction de leurs besoins spécifiques, d'expliquer les avantages et les désavantages des mesures d'amélioration envisageables, d'améliorer les performances énergétiques, la durabilité et les coûts d'un projet et d'informer sur l'utilisation des énergies renouvelables et durables, ainsi que sur les aides financières étatiques. Les entrevues de conseil sont fixées sur rendez-vous à travers la Hotline gratuite 8002 11 90 et sont tenues dans le cadre de la plage horaire suivante : chaque mardi de 08h00 à 12h00.

Consultation en matière de construction écologique

Ces consultations concernent en premier lieu les répercussions sur la santé de l'usage de matières polluantes telles que le formaldéhyde, isocyanate, matières dissolvantes, amiante, champs électromagnétiques, radioactivité, ainsi que des moisissures. Les questions portent également sur la construction naturelle et durable avec des produits bruts indigènes ainsi que des matières repoussantes comme le bois ou la glaise.

En outre, le service Conseils écologiques en construction de l'OekoZenter Lëtzebuerg profite d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Il complète le Guichet unique des Aides au Logement dans ses activités de consultation et s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés. Les architectes, planificateurs, associations professionnelles et communes peuvent aussi se faire conseiller par l'OekoZenter.



II.2. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2018

En vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics et privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir, ainsi que de la construction ou de la rénovation de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Le nouveau programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés, arrêté par règlement grand-ducal du 21 décembre 2018, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat. Ledit programme porte sur un total de 537 projets comportant 5.741 unités de logements destinés à la vente et 5.456 unités destinées à la location.

Le programme contient trois catégories de projets de construction d'ensembles :

- l'aménagement de terrains à bâtir
- la construction de logements destinés à la vente
- la construction ou la rénovation de logements locatifs

Les deux premières catégories visent à faciliter l'accès à la propriété pour des ménages bénéficiaires d'une aide au logement et qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaire sur le marché privé.

Afin de permettre de limiter l'investissement de base nécessaire à la construction, l'article 22 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement tend à promouvoir la procédure de droit d'emphytéose et de droit de superficie en accordant une participation en capital de 50% du prix d'acquisition des terrains à bâtir.

Les deux promoteurs publics que sont le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à bon Marché ont systématiquement recours à l'emphytéose.

La troisième catégorie de projets vise à élargir le parc de logements locatifs aux couches de la population qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaires, malgré les aides à la pierre et à la personne prévues par la loi modifiée concernant l'aide au logement.

Le problème du manque de logements locatifs reste très important. L'effort de sensibilisation, surtout envers les communes mais également envers les promoteurs privés, est permanent afin non seulement de promouvoir la création de logements abordables en matière de location, mais également afin de diversifier autant que possible la variété des logements offerts.



Photo: Dudelange; rue Antoine Zinnen

C'est grâce à cet engagement sans relâche que bon nombre de nouveaux projets du programme de construction d'ensembles concernent des projets destinés à la location et sont initiés par les communes. Au total, une cinquantaine de communes réalisent ou vont réaliser près de 1.314 unités de logements locatifs.

L'actualisation du nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés porte sur un

ajout total de 58 projets pour un total de 427 unités dont 50 unités seront destinées à la vente et 377 unités seront destinées à la location.

Un peu moins de la moitié des nouveaux projets sont, respectivement seront, initiés par des communes. Ceci illustre de manière significative la forte dynamique induite par les responsables communaux en matière de logement social.

L'ensemble du présent programme porte sur 537 projets pour un total de 11.197 logements, dont 5.741 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 5.456 logements portent sur des projets de réalisation de logements locatifs.

Le programme prévoit, pour les communes, la réalisation de 259 projets comportant 2.068 unités de logement dont 754 destinées à la vente et 1.314 destinées à la location.

La SNHBM prévoit la réalisation de 52 projets comportant 4.233 unités de logement dont 3.453 destinées à la vente et 780 destinées à la location.



Photo: Gostingen; ancien Haerenhaus

Le programme prévoit, pour le Fonds du Logement, la réalisation de 159 projets comportant 3.506 unités de logement dont 1.309 destinées à la vente et 2.197 destinées à la location.

Le projet d'envergure du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall prévoit la réalisation de près de 220 unités de logement.

Divers autres promoteurs, tels que des a.s.b.l., le Kierchefong (anciennes fabriques d'Eglise) et fondations, mettront à terme un total de 630 unités de logements locatifs à disposition, tandis que les promoteurs privés ont réalisé ou vont à court terme réaliser des logements comportant près de 540 unités d'habitation.

Les dépenses du budget de l'exercice 2018 (au 31.01.2019) relatives aux aides à la construction d'ensembles se sont chiffrées à près de 54,4 millions euros dont 11,7 millions d'euros pour le Fonds du Logement, 17,2 millions d'euros pour la SNHBM, 14,5 millions d'euros pour les communes et 11 millions d'euros pour les autres promoteurs notamment les a.s.b.l., les fondations, les fabriques d'église / Kierchefong et les promoteurs privés.

La dotation étatique en faveur du Fonds du Logement a porté sur un montant global de 5,26 millions d'euros.

Il est indispensable d'accentuer les efforts de promotion, de soutien et de conseil envers les promoteurs afin de pouvoir combler le déficit en matière de logements abordables destinés à la location nonobstant les contraintes liées aux nécessaires économies budgétaires.



Photo: Itzig; rue de l'orphelinat



II.3. Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat est un service du ministère du Logement créé en 2003, dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le *Luxembourg Institute of Socio-Economic Research* (LISER).

L'ensemble des travaux effectués en 2018 par l'Observatoire de l'Habitat a été déterminé conjointement par le ministère du Logement et le LISER, dans le cadre d'un programme de travail annuel. Ce dernier a été validé lors de la signature de la convention annuelle de l'Observatoire de l'Habitat, entre l'Etat et le LISER.

Le programme de travail de l'Observatoire de l'Habitat se structure à partir des trois objectifs fondamentaux suivants :

- la collecte et la centralisation de données concernant le logement ;
- l'analyse des données et des informations collectées ;
- la diffusion des données et des analyses effectuées.

Pour l'année 2018, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants :

1. le suivi et l'analyse des prix de vente des appartements, issus des actes notariés (*via* les données de la Publicité Foncière) ;
2. les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés ;
3. l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières ;
4. le potentiel foncier constructible pour l'habitat et l'identification des *Baulücken*, dans le cadre du *Baulückenprogramm* du ministère du Logement ;

5. l'analyse de la concentration du potentiel foncier constructible pour l'habitat au sein des personnes physiques (particuliers) et des personnes morales (sociétés, Asbl, etc.) ;
6. le suivi de la consommation foncière et des dynamiques de démolition/reconstruction pour la construction de logements ;
7. le confort et les conditions de logement.

II.3.1. PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)

II.3.1.1. Les statistiques des prix de vente des appartements

Depuis septembre 2013, l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement et le STATEC diffusent conjointement des statistiques trimestrielles sur les prix de vente des appartements, permettant de faire une distinction entre appartements existants (assimilés au marché de l'ancien) et appartements en construction (assimilés au marché du neuf). Ces statistiques sont basées sur les actes notariés, tels qu'ils sont repris dans les données de la Publicité Foncière transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

L'Observatoire de l'Habitat propose en particulier un tableau de bord des prix de vente des appartements par commune, qui est mis à jour chaque trimestre et peut être consulté, sous forme de cartes et de tableaux, sur le site internet (<http://observatoire.liser.lu>).

L'Observatoire de l'Habitat a également construit une série de prix par m² « affiné » des appartements dont le but est d'enlever la contribution estimée des différentes annexes que sont les garages, places de stationnement extérieures et

caves. Cette nouvelle série est actualisée chaque trimestre et déclinée à une échelle communale. Cette statistique fournit une approche différente des prix par m² publiés jusqu'ici, calculés comme un simple rapport entre un prix total de transaction (incluant les annexes) et une surface utile de l'appartement seul (n'incluant pas les surfaces des annexes). Elle permet d'estimer une différence moyenne d'environ 12% pour les appartements anciens et 15% pour les appartements en construction entre le prix par m² publié jusqu'ici et le prix par m² « affiné ».

En 2018, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mis à jour à quatre reprises, en janvier, avril, juillet et octobre.

II.3.1.2. « Le Logement en Chiffres », publication conjointe avec le STATEC

Depuis l'année 2014, l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement et le STATEC diffusent conjointement une publication consacrée aux prix de vente des appartements issus des actes notariés, tels qu'ils sont enregistrés dans la Publicité Foncière. Il s'agissait de l'aboutissement d'un projet entamé en février 2012, avec la création d'un groupe de travail consacré aux statistiques de prix des logements, composé d'agents du ministère du Logement, du LISER, du STATEC, de la Banque Centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Chaque semestre, l'objectif de cette publication conjointe est de faire le point sur la situation du marché de l'immobilier résidentiel, mais également d'apporter des éclairages complémentaires sur le marché du logement. Pour cela, la publication est structurée en trois rubriques complémentaires :

- les principales tendances de l'immobilier résidentiel : évolutions des prix de vente des appartements, de l'activité sur le marché des ventes d'appartements, de l'activité de la construction, des prix de construction, etc. ;
- un tableau de bord incluant des statistiques plus structurées sur les niveaux de prix de vente des appartements selon la surface du logement, sur les niveaux de prix dans les différentes zones géographiques et les grandes communes du pays ;
- un ou plusieurs focus : des études plus spécifiques consacrées à un thème en lien avec l'immobilier résidentiel.

Au cours de l'année 2018, une unique édition du « Logement en Chiffres » a été publiée (en février) avec deux focus

portant sur :

- l'intégration des prix des logements des propriétaires occupant leur logement dans l'indice des prix à la consommation ;
- la valorisation des garages, emplacements et caves dans les prix des appartements.

II.3.2. PRIX DE VENTE DES TERRAINS À BÂTIR (STATISTIQUES ISSUES DES ACTES NOTARIÉS)

En décembre 2015, l'Observatoire de l'Habitat a publié une note intitulée « Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014 », qui présentait les premiers résultats des travaux de l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement sur les prix du foncier à bâtir. Ces travaux s'appuyaient sur une collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ayant permis de compléter les informations disponibles dans les actes notariés (repris dans le fichier de la Publicité Foncière) avec des informations sur les caractéristiques physiques et la localisation des parcelles vendues.

Ces travaux ont été poursuivis en 2018. L'Observatoire de l'Habitat a également travaillé à la création d'un indice des prix des terrains à bâtir, qui permettra de suivre avec précision l'évolution de leur valorisation, en neutralisant les changements dans la localisation et la « qualité » des terrains vendus d'une année sur l'autre.

Des premiers résultats ont été publiés dans la brochure réalisée à l'occasion de la Semaine Nationale du Logement. Les résultats détaillés concernant les évolutions des prix des terrains à bâtir entre 2010 et 2018 seront publiés dans le cadre d'une note de l'Observatoire de l'Habitat en 2019.

II.3.3. OFFRES ET PRIX IMMOBILIERS PROPOSÉS DANS LES ANNONCES

L'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée. Depuis 2012, un partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU lui permet également de disposer de l'ensemble des annonces publiées sur ce portail au cours du trimestre.

Ces données sont utilisées pour le calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés, qui permettent de suivre les évolutions de l'offre et des prix proposés à la vente et à la location. Elles sont également utilisées pour réaliser un suivi



semestriel des prix et loyers annoncés par commune, via la mise à jour d'une carte interactive disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat. L'Observatoire de l'Habitat propose aussi un suivi des prix et loyers annoncés par quartier à Luxembourg-Ville.

En 2018, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mis à jour à quatre reprises, en janvier, avril, juillet et octobre.

Les données issues des annonces immobilières alimentent également la « borne prix » interactive de l'Observatoire de l'Habitat. Celle-ci, accessible sur le site internet (<http://observatoire.liser.lu>), offre une information détaillée sur les prix annoncés moyens à la vente et sur les loyers annoncés moyens dans les différentes communes du Grand-Duché de Luxembourg, et ceci à la fois pour les maisons et pour les appartements. La carte interactive des prix et loyers annoncés par commune est mise à jour deux fois par an.

II.3.4. POTENTIEL FONCIER THÉORIQUE POUR L'HABITAT

Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat avait réalisé quatre campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible, pour les années 2004, 2007, 2010 et 2013. Pour ce faire, les Plans d'Aménagement Général (PAG) et les Plans d'Aménagement Particulier (PAP) des communes luxembourgeoises ont été saisis dans un Système d'Information Géographique (S.I.G.).

Un contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004, 2007, 2010 et 2013 a été effectué pour l'ensemble du pays afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles, telles que définies dans le Plan Cadastral Numérisé (P.C.N.). Ce travail a par exemple permis de déterminer qu'environ 2.719 hectares de terrains étaient théoriquement disponibles dans des zones définies pour la construction de logements à l'intérieur des PAG des communes en 2013.

En 2018, l'Observatoire de l'Habitat a rédigé une note de l'Observatoire de l'Habitat consacrée au potentiel foncier constructible pour l'année 2016, en utilisant la photographie aérienne réalisée au cours de l'été 2016. Cette note, qui sera publiée en 2019, vise à répondre notamment aux questions suivantes :

- Quelle était en 2016 la surface des terrains libres de construction qui étaient théoriquement destinés à la construction de logements au sein des PAG des communes ? Quelles sont les

évolutions par rapport aux recensements réalisés précédemment ?

- Comment cette surface de terrains disponibles se répartit-elle sur le territoire du Grand-duché de Luxembourg ?
- Qui sont les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat ?
- Quelle est la part des terrains disponibles qui correspondent à des *Baulücken* au sens du *Baulückenprogramm* mis en place par le ministère du Logement en 2016 ?

Les travaux réalisés sur le potentiel foncier ont été approfondis en 2018, notamment en réponse à la Question Parlementaire n°3758 posée par MM. Les Députés Yves Cruchten et Franz Fayot. L'objectif était ici d'étudier plus finement le degré de concentration des surfaces disponibles pour l'habitat (et de leur valeur potentielle) au sein des propriétaires : les terrains disponibles sont-ils concentrés sur un petit nombre de grands propriétaires privés ou au contraire répartis entre un grand nombre de petits propriétaires ?

Des analyses complémentaires ont pu être réalisées en collaboration étroite avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), et seront publiées en 2019 dans le cadre d'une note de l'Observatoire de l'Habitat.

II.3.5. CONSOMMATION FONCIÈRE ET RECONSTRUCTION DE TERRAINS

L'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement est également chargé du suivi et de l'analyse de la consommation foncière et de la reconstruction de terrains. Il s'avère par exemple qu'environ 369 hectares avaient été consommés dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 : il s'agissait de terrains qui étaient disponibles en 2004 et sur lesquels un bâtiment résidentiel avait été construit entre 2004 et 2010. Dans le même temps, 110 hectares avaient fait l'objet d'une reconstruction dans les zones destinées à l'habitat : il s'agissait de terrains sur lesquels des bâtiments résidentiels avaient été construits entre 2004 et 2010 à la place d'un bâtiment existant ayant fait l'objet d'une démolition préalable.

La méthodologie développée par l'Observatoire de l'Habitat permet ainsi d'estimer le nombre, la surface et la densité nette de construction sur les terrains nouvellement consommés ainsi que sur les terrains reconstruits.

En 2018, une mise à jour de ces travaux sur base des



photographies aériennes de 2010, 2013 et 2016 a été finalisée. Un rapport consacré à la consommation foncière et au phénomène de démolition-reconstruction sera ainsi publié en 2019.

II.3.6. CONFORT DES LOGEMENTS

L'Observatoire de l'Habitat a conçu un ensemble d'indicateurs de confort des logements occupés au Grand-Duché de Luxembourg. Ils permettent de mesurer les évolutions des conditions de logement des ménages résidents.

Ces indicateurs sont conçus à partir de l'enquête PSELL-3/EU-SILC, réalisée chaque année depuis 2003 par le LISER, en collaboration avec le STATEC. L'enquête PSELL-3/EU-SILC est conduite auprès d'un échantillon d'environ 5.000 ménages (soit près de 12.000 individus), représentatif de la population résidant au Luxembourg. Le PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*) s'inscrit dans le programme statistique communautaire EU-SILC (*European Union - Statistics on Income and Living Conditions*) destiné à analyser les revenus et les conditions de vie des personnes et des ménages vivant dans l'Union Européenne.

L'Observatoire de l'Habitat a développé cinq indicateurs pour apprécier différents aspects du confort des logements, en s'inspirant des travaux d'Eurostat afin de permettre des comparaisons internationales :

- Confort technique ;
- Confort spacieux ;
- Confort de cadre de vie ;
- Confort de bien-être matériel ;
- Confort de modernité.

Enfin, un indicateur de confort généralisé regroupe les cinq indicateurs précédents. Un logement bénéficie alors du confort généralisé lorsqu'il ne comporte aucun problème ou un unique problème de confort au maximum parmi tous les indicateurs définis ci-dessus.

En 2018, l'ensemble des indicateurs de confort a été actualisé sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat, à partir des données d'enquête les plus récentes (portant sur l'année 2016).

II.3.7. SEMAINE NATIONALE DU LOGEMENT

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de

l'Observatoire de l'Habitat ont été présentés lors de la 20^{ème} Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 13 au 21 octobre 2018.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par :

- un affichage mural pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat. Cet affichage comportait des informations sur les prix de vente des appartements et des maisons, sur les prix de vente des terrains à bâtir, ainsi que sur les loyers annoncés des appartements sur le territoire du Grand-duché de Luxembourg ;
- la diffusion d'une brochure reprenant les principales évolutions des prix de vente et des loyers sur les dernières années, ainsi que des informations sur les prix de vente et les loyers moyens relevés au niveau communal ;
- la mise à jour sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat des statistiques sur les prix de vente et les loyers annoncés des logements.

II.3.8. SITE INTERNET DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

L'Observatoire de l'Habitat a assuré la maintenance et la mise à jour de son site internet (<http://observatoire.liser.lu>) tout au long de l'année 2018, avec notamment :

- l'actualisation trimestrielle des rubriques consacrées aux prix annoncés à la vente et à la location ;
- la mise à jour semestrielle de la carte interactive des prix annoncés par commune et de la rubrique permettant de retrouver les prix annoncés à Luxembourg-Ville par quartier, avec des cartes et des tableaux ;
- la mise à jour trimestrielle des rubriques traitant des prix de vente enregistrés des appartements, avec des cartes et un tableau des prix enregistrés par commune ;
- l'actualisation régulière de la rubrique consacrée au confort des logements ;
- l'actualisation des publications, telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés et le « Logement en chiffres ».





II.4. Nouveautés dans la législation

En 2018, les textes légaux/réglementaires suivants ont été approuvés par le Gouvernement et publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg (à part le règlement grand-ducal du 21 décembre 2018 qui n'a été publié que le 11 janvier 2019):

Loi du 13 février 2018 modifiant notamment l'article 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 142 du 26 février 2018)

L'article 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement énumère les fabriques d'église parmi les bénéficiaires d'une aide étatique pouvant atteindre jusqu'à 75% du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements locatifs réalisés par lesdits bénéficiaires de l'aide. Dans l'optique où le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique est censé assurer la succession des fabriques d'église dissoutes en application de ladite loi du 13 février 2018, il paraît justifié de faire bénéficier le Fonds des dispositions en question.

Règlement grand-ducal du 15 mai 2018 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 410 du 28 mai 2018)

Par un règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, le Gouvernement a abrogé le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux, dit « taux social » en matière de subvention d'intérêt, et a introduit un taux de référence devant permettre d'éviter que les personnes qui bénéficient d'un « taux de faveur » accordé par leur banque puissent se voir accorder une subvention ou une bonification d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs de l'aide, pour garantir ainsi l'équité entre les bénéficiaires

d'une aide en intérêt.

A l'heure actuelle, les aides en intérêt - subvention et bonification d'intérêt - sont ainsi notamment calculées en fonction du taux d'intérêt du prêt hypothécaire pour lequel l'aide est payée et du taux de référence prévu par les articles 39 et 47 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Or, depuis l'entrée en vigueur du prédit règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, le taux de référence - fixé à 2% - resté inchangé, contrairement aux taux du marché financier.

En effet, les taux des prêts hypothécaires ont suivi la tendance décroissante du taux directeur de la Banque centrale européenne pour se situer aux environs de 1,25%-1,85%.

Ainsi, une adaptation du taux de référence de 2% à 1,5% s'est avérée utile et même nécessaire pour rapprocher la législation en matière d'aides individuelles au logement à la réalité du marché financier.

Règlement grand-ducal du 9 juillet 2018 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 667 du 9 août 2018)

L'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil contient la base légale des commissions des loyers.

Cet article 7 prévoit notamment que: « (1) (...) Plusieurs



commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.».

Le règlement grand-ducal du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers a ainsi institué 12 commissions intercommunales des loyers.

Or, suite à plusieurs fusions de communes respectivement aux changements de nom de certaines communes, et suite aux élections communales du 8 octobre 2017, il y a lieu d'adapter l'article 1^{er} du prédit règlement grand-ducal.

En 2008, 19 communes avaient plus de 6.000 habitants. A la date du 1^{er} janvier 2018, 22 communes ont plus de 6.000 habitants, en l'occurrence:

- Bertrange,
- Bettembourg,
- Diekirch,
- Differdange,
- Dudelange,
- Esch-sur-Alzette,
- Ettelbruck,
- Hesperange,
- Junglinster,
- Käerjeng,
- Kayl,
- Luxembourg,
- Mamer,
- Mersch,
- Mondercange,
- Niederanven,
- Pétange,
- Roeser,
- Sanem,
- Schifflange,
- Strassen,
- Walferdange.

Les communes de Bertrange, Niederanven et Roeser ne figurent donc plus parmi les communes de moins de 6.000 habitants et doivent dorénavant instituer leur propre commission des loyers, conformément à l'article 7, paragraphe 1^{er}, de la prédite loi de 2006.

Finalement, le règlement grand-ducal entend aussi rectifier une fausse référence légale prévue au paragraphe 2, alinéa

2, de l'article 1^{er} du règlement grand-ducal modifié de 2008: le nombre d'habitants par commune à prendre en compte est celui servant à déterminer le nombre des conseillers communaux. Celui-ci ne trouve cependant plus sa base légale à l'article 185 de la loi électorale modifiée du 18 février 2003- article ayant été abrogé par une loi du 13 février 2011-, mais à l'article 5ter de la loi communale.

Règlement grand-ducal du 1^{er} août 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Journal officiel- Mémorial A- N° 727 du 28 août 2018)

Suite audit règlement grand-ducal, l'ensemble des projets inscrits au nouveau programme s'est présenté comme suit:

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	Location	
Nouveaux projets	49	36	238	274
Projets repris du programme arrêté par RGD 08.07.2017	501	5732	5020	10752
Total	550	5768	5258	11026

Le programme porte sur 49 nouveaux projets pour un total de 274 logements dont 36 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 238 logements portent sur des projets de réalisation de logements locatifs. La participation étatique totale pour l'ensemble de ces nouveaux projets est estimée à 55.920.000 euros.

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979, le présent règlement grand-ducal prévoit en outre des dispositions concernant les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et les obligations des promoteurs ainsi que les droits de contrôle de l'Etat, tels que plus amplement décrits au commentaire des articles.

Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 13 juillet 2018, étant donné que le présent programme de construction d'ensembles contient 49 nouveaux projets à réaliser par divers promoteurs publics et privés et que pour plusieurs de ces projets une inscription au programme de construction d'ensembles doit pouvoir se faire à très courte échéance. En effet, des tranches de la participation étatique pour lesdits projets devraient encore être engagées et/ou liquidées sur le budget 2018 afin d'assurer leur avancement dans les meilleurs délais. Compte tenu de la pénurie de logements abordables sur le territoire luxembourgeois, et partant de la nécessité primordiale d'augmenter l'offre de logements avec célérité, tout retard au niveau de la réalisation des logements visés est à éviter, cela d'autant plus que l'intérêt des couches les plus faibles et vulnérables de la société, qui ne sont souvent pas en mesure de s'offrir un logement décent, est plus particulièrement en cause.



Arrêté ministériel du 17 août 2018 portant nomination du président et du secrétaire des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants.

(publié au Journal officiel- Mémorial B- N° 2380 du 29 août 2018)

Par arrêté ministériel du 17 août 2018, Monsieur Jérôme Krier, Conseiller de direction 1^{ère} classe au ministère du Logement, a été nommé président des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Monsieur Stéphane Andreolli, employé d'Etat au ministère du Logement, a été nommé secrétaire desdites commissions des loyers.

Loi du 31 août 2018 portant modification (...)

2° de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

6° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil; (...)

(publiée au Journal officiel- Mémorial A- N° 823 du 14 septembre 2018)

Les sociétés d'impact sociétal, dont le capital social est constitué à 100% de parts d'impact, peuvent dorénavant également bénéficier des aides à la construction d'ensembles prévues par l'article 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Face aux besoins des personnes qui ne peuvent pas bénéficier d'un logement locatif social, mais qui éprouvent néanmoins des difficultés financières à payer les loyers pratiqués sur le marché locatif privé, il échet d'accroître l'offre de logements « locatifs » à coût modéré. Par conséquent, les sociétés d'impact sociétal, dont le capital social est constitué à 100% de parts d'impact, ainsi que l'ensemble des promoteurs publics, au sens de l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sont associés à la gestion locative sociale, comportant la mise à disposition de logements au public cible contre paiement d'une indemnité d'occupation modérée.

L'exception prévue à l'article 1^{er}, paragraphe 3, point g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (non-application de la loi de 2006 sur le bail usage d'habitation) est élargie des communes et des syndicats de communes à l'ensemble des promoteurs publics, ainsi qu'aux sociétés d'impact sociétal visées. Cette exception continue à valoir également pour les offices sociaux, les associations sans but lucratif et les fondations œuvrant dans le domaine du logement.

Règlement grand-ducal du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Journal officiel- Mémorial A - N° 6 du 11 janvier 2019)

Suite à une actualisation du programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, l'ensemble des projets inscrits au programme se présente à la fin de l'année 2018 comme suit:

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	Location	
Nouveaux projets	58	50	377	427
Projets repris du programme arrêté par RGD 01.08.2018	479	5691	5079	10770
Total	537	5741	5456	11197

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979, le présent règlement grand-ducal prévoit en outre des dispositions concernant les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et les obligations des promoteurs ainsi que les droits de contrôle de l'Etat, tels que plus amplement décrits au commentaire des articles.

Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 19 décembre 2018, étant donné que le présent programme de construction d'ensembles contient 58 nouveaux projets à réaliser par divers promoteurs publics et privés et que pour plusieurs de ces projets une inscription au programme de construction d'ensembles doit pouvoir se faire à très courte échéance. En effet, des tranches de la participation étatique pour lesdits projets devraient encore être engagées et/ou liquidées sur les budgets 2018 et 2019 afin d'assurer leur avancement dans les meilleurs délais.





II.5. Les relations avec la Chambre des députés

II.5.1. LES QUESTIONS PARLEMENTAIRES ET HEURES DE QUESTIONS

Au cours de l'année 2018, 13 questions parlementaires ont été adressées au ministre du Logement:

- Question n°3596 du 31 janvier 2018 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement;
- Question n°3631 du 15 février 2018 posée par l'honorable député Marc Spautz concernant l'accompagnement social des locataires d'un logement, loué par le biais d'une agence immobilière sociale;
- Question n°3664 du 1^{er} mars 2018 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le droit de préemption;
- Question n°3665 du 1^{er} mars 2018 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le droit de préemption des communes;
- Question n°3695 du 13 mars 2018 posée par l'honorable député David Wagner concernant la baisse temporaire de la fiscalité lors de la vente de biens immobiliers;
- Question n°3700 du 14 mars 2018 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement;
- Question n°3750 du 11 avril 2018 posée par l'honorable député Gast Gibéryen concernant les statistiques d'Eurostat sur l'état des logements au Luxembourg;
- Question n°3758 du 13 avril 2018 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Franz Fayot concernant la détention foncière (réponse commune avec le ministre des Finances);
- Question n°3885 du 20 juin 2018 posée par les honorables députés Franz Fayot et Yves Cruchten concernant les fonds d'investissements spécialisés (réponse commune avec le ministre des Finances);

- Question n°3898 du 27 juin 2018 posée par les honorables députés Roberto Traversini et Henri Kox concernant la vente de terrains communaux;
- Question n°4059 du 25 septembre 2018 posée par l'honorable député David Wagner concernant la « banque climatique »;
- Question n°90 du 12 décembre 2018 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'Observatoire du Logement de la Grande Région;
- Question n°110 du 19 décembre 2018 posée par l'honorable député Marc Lies concernant les logements sociaux;
- Question n°127 du 21 décembre 2018 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés.

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du ministre du Logement auxdites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des Députés (www.chd.lu, dans la rubrique « Travail à la Chambre », sous « Rôle des affaires » et « Questions parlementaires »).

II.5.2. LES DÉBATS, MOTIONS, PÉTITIONS ET PROPOSITIONS DE LOI

Le 1^{er} mars 2018, la Chambre des Députés a organisé un débat de consultation sur la problématique du logement. (date de dépôt par le ministre du Logement: 23.05.2017).

Le même jour, les honorables députés Marc Baum et David Wagner ont déposé une proposition de loi (doc. parl. n° 7257), déclarée recevable par la Chambre des Députés le 13 mars 2018 et renvoyée à la Commission du Logement.

Dans le cadre de la pétition n°1009 « Frais de gérance », la Commission des Pétitions de la Chambre des Députés a exprimé le souhait de connaître la prise de position du ministre du Logement et du ministre de la Justice (par lettre du Président du 16 mai 2018). En date du 10 juillet 2018, lesdits ministres ont transmis la prise de position commune suivante à la Chambre des Députés:

« *La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil précise les frais que le bailleur peut mettre à charge du locataire.*

L'article 5, paragraphe (3), alinéa 1, de cette loi prévoit ainsi que le bailleur ne peut mettre à charge du locataire « que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire ». L'alinéa 2 dudit article 5 précise encore que « *ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement* ».

Par conséquent, le bailleur ne peut pas réclamer au locataire le remboursement de tous les frais en relation avec le logement donné en location, mais uniquement ceux qui sont imputables au locataire en raison de l'usage qu'il fait de l'objet loué (donc les frais de jouissance du logement). Les frais pouvant être mis à charge du locataire sont soumis par la loi à une *double condition*: (1) il doit s'agir exclusivement de frais effectués pour le compte du locataire et (2) ces frais doivent avoir été réellement payés par le bailleur (obligation de prouver le paiement effectif sur base de reçus, extraits bancaires ou d'autres documents, un décompte général n'étant pas suffisant).

Comme les frais de gérance se rattachent à la propriété de l'immeuble, ils doivent en principe être mis à charge du copropriétaire-bailleur. En effet, conformément à la *loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis*, le gérant ou le syndic sont des mandataires de la copropriété ou du propriétaire de l'immeuble. L'article 7, alinéa 1, de cette loi prévoit encore que les copropriétaires sont tenus de participer aux « *charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots (...)* ».

Toutefois, au vu de certains cas d'espèce, la *jurisprudence* retient de façon constante qu'il y a lieu d'analyser la nature des frais de gérance réclamés. Il convient ainsi de distinguer entre frais de gérance technique et frais de gérance administrative.

Les frais de gérance administrative doivent être supportés par le bailleur.

Par contre, les frais de gérance « technique » peuvent être faits dans l'intérêt des habitants de l'immeuble, et ainsi être mis à charge du locataire. Le bailleur doit cependant alors rapporter la preuve que le gérant a effectivement réalisé tel ou tel travail à la demande/dans le sens du locataire, et qu'il l'a fait dans l'intérêt exclusif du locataire (p.ex. déblayage de la neige ou certains travaux réalisés par les soins du gérant). Il n'est pas nécessaire de stipuler expressément dans le contrat de bail que ces frais sont à supporter par le locataire, car ils sont dus de plein droit, de par la loi.

A part cette hypothèse, les frais de gérance sont à supporter par le bailleur, même si ces frais sont souvent explicitement mentionnés dans les contrats de bail comme étant à charge du locataire (soit pour le tout, soit pour la moitié). En cas de litige, une telle clause du contrat de bail sera déclarée nulle par le juge, car les dispositions de la loi de 2006 relatives aux charges sont d'ordre public. En effet, le paragraphe (5) de l'article 5 de ladite loi de 2006 prévoit clairement que « *Toutes les stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit* ».

Au vu des considérations qui précèdent, et notamment au vu du constat que les frais de gérance font partie des frais qui nécessitent un examen préalable de la nature des charges en question (pouvant selon le cas être soit à charge du bailleur, soit à charge du locataire), il convient de conclure qu'il n'est pas jugé utile/légitime de prévoir dans la loi une interdiction générale de paiement des frais de gérance par les locataires, comme exigé par l'auteur de la pétition.

Par conséquent, et au vu des règles de protection prévues par la loi de 2006 en faveur des locataires, les deux ministres visés par la pétition sous rubrique sont d'avis qu'il n'y a actuellement pas de besoin d'adapter les dispositions concernant les charges dans la loi de 2006, le texte légal étant suffisamment clair.

II.5.3. LA COMMISSION DU LOGEMENT

En 2018, la Commission du Logement s'est réunie 8 fois pour analyser et/ou discuter sur les thèmes suivants:

- 1) Débat de consultation sur la problématique du logement – Entrevue avec des représentants de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et du Fonds du Logement (2 janvier);
- 2) Débat de consultation sur la problématique du logement – Entrevue avec le ministre de l'Intérieur (9 janvier);
- 3) Débat de consultation sur la problématique du logement – Entrevue avec le ministre de l'Environnement (15 janvier);



- 4) Débat de consultation sur la problématique du logement – Entrevue avec le ministre du Logement (23 janvier);
- 5) Préparation du débat de consultation sur la problématique du logement – Entrevue avec le ministre du Logement concernant les résultats du 3e monitoring du Pacte logement (6 février);
- 6) Présentation par le ministre du Logement de différentes adaptations de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et des modifications apportées aux règlements grand-ducaux y afférents (23 février);
- 7) Suivi du débat de consultation sur la problématique du logement (8 mai);
- 8) Débat d'orientation sur le rapport d'activité 2017 de l'Ombudsman - examen des points concernant le logement (6 juin).





II.6. Les relations avec le service de l'Ombudsman

En 2018, il y a eu 19 réclamations qui ont été transmises par le biais de la Médiateure au ministère du Logement. Elles concernaient le Guichet unique des aides au logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. La quasi-totalité des réclamations (17 sur 19 affaires) a pu être clôturée en 2018.

Une majorité des interventions de la Médiateure auraient pu être évitées si les personnes concernées avaient contacté directement le gestionnaire respectif de leur dossier - ou d'autres agents - du Guichet unique des aides au logement, afin d'obtenir des explications détaillées sur les motifs des décisions prises à leur encontre, et pour trouver une solution à l'amiable - et parfois même obtenir rapidement une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale) -, donc, en principe, sans recours à la Médiateure, à un avocat ou aux tribunaux administratifs.

La pratique a montré que la simple *communication de documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes* (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement) aurait pu être suffisante pour régler bon nombre de réclamations dans le passé. Pour éviter un éventuel remboursement ultérieur de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement - qui a une obligation d'information spontanée à partir de la date d'introduction d'une demande en obtention d'aides - informe rapidement le ministère du Logement au *moment de la survenance* de tels faits, parmi lesquels figurent le plus souvent:

- le départ d'un époux ou concubin du logement (en cas de séparation ou divorce),
- l'arrêt des allocations familiales pour un enfant,
- l'achat d'un nouveau logement (ou d'un 2^e logement),
- la mise en location partielle du logement,
- l'augmentation de la surface utile d'habitation (en cas de transformation du logement subventionné) au-des-

sus de la limite légale avant le délai prescrit de 10 ans,

- le recalcul d'une aide en intérêt (bonification ou subvention d'intérêt) suite à un *changement du taux d'intérêt du prêt immobilier* opéré par l'établissement de crédit (N.B.: dans la majorité des cas, un tel changement du taux n'est communiqué au Service par les bénéficiaires que lors du réexamen biennal du dossier, ce qui a le plus souvent pour conséquence un remboursement rétroactif de la partie de l'aide indûment touchée par le bénéficiaire concerné).



II.7. Extraits de la jurisprudence administrative

Les décisions de la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif. Le délai de recours est de 3 mois à partir de la notification d'une décision, sinon la décision devient définitive. Tout recours doit être formé par une requête signée par un avocat inscrit à la liste I. des tableaux dressés par le Conseil de l'Ordre des avocats.

Si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse *directement* au Guichet unique des aides au logement (p.ex. en contactant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour obtenir les informations permettant de mieux comprendre la décision prise à son égard et/ou pour trouver une solution à son cas, p.ex. en cas de remboursement d'une aide. Dans la majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée à l'amiable.

Il convient de noter qu'en cas de demande écrite dûment motivée, le ministre du Logement peut accorder une **dispense totale ou partielle** de remboursement des aides au logement.

Voici quelques extraits de décisions prises par les juridictions administratives dans le cadre d'affaires ayant trait à la matière des aides au logement:

- a) Remboursement d'aides au logement - voie de recours - **recours en réformation** (non) - recours en annulation (oui)

Aucune disposition ne prévoyant un recours de pleine juridiction en matière de remboursement d'aides étatiques au logement, le tribunal est en toute occurrence incompétent pour connaître du recours en réformation, quel que soit le caractère décisionnel des écrits déferés (TA 22-12-1999, 11455).

- b) **Autorité compétente** en matière d'aides au logement - **Commission**

En matière d'octroi des aides au logement, la compé-

tence de décision appartient à la commission instituée par l'article 12 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et non au ministre du Logement. S'il est vrai que ce dernier exerce un pouvoir de tutelle à l'égard des décisions de la commission, ce pouvoir n'implique cependant pas la faculté de valider une décision prise par une autorité incompétente (TA 15-06-1998, 10159; TA 19-12-2007, 23172).

Par contre, en cas de *demande de dispense de remboursement* d'une aide au logement, c'est le ministre du Logement qui prend la décision afférente, après avoir recueilli l'avis de la Commission.

- c) Bonification d'intérêt - conditions - habitation par les deux conjoints du logement faisant l'objet de la bonification d'intérêt - **déménagement par un des conjoints** - **divorce** - absence de droit à une bonification d'intérêt

Dès lors qu'un des conjoints quitte l'habitation en vue de l'acquisition de laquelle la bonification d'intérêt a été accordée, celle-ci n'est plus due (TA 24-06-1998, 10068).

- d) Aides au logement - conditions - bénéficiaires devant faire partie d'un ménage - **divorce** - obligation de **remboursement**

Dans la mesure où l'article 14, alinéa 1^{er} de la loi du 25 février 1979 ne prévoit le bénéfice des subventions d'intérêt y visées que dans le chef des personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 de la même loi, les bénéficiaires y visés doivent obligatoirement faire partie d'un ménage pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente.

L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire des aides au logement y visées (primes en faveur du logement au sens de l'article 11 ou subventions d'intérêt au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée) cesse de faire partie du ménage auquel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente. L'emploi au singulier du terme bénéficiaire utilisé par l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 tend simplement à rencontrer également la situation où une seule personne bénéficiaire, ayant fait jusque-là partie du ménage jouissant des aides au logement concernées, ne remplit plus les conditions légales et réglementaires fixées en la matière, dont plus précisément celle exigeant que le logement subventionné lui serve d'habitation principale et permanente (TA 12-07-2000, 11824).

- e) Bonification d'intérêt- conditions- absence de propriété ou d'usufruit d'un **autre logement** par le bénéficiaire ou le conjoint- conjoint propriétaire d'un immeuble lui appartenant en propre

La bonification d'intérêt n'est pas due si le bénéficiaire ou son conjoint est ou devient propriétaire ou usufruitier d'un autre logement. Il est indifférent, à ce sujet, que l'immeuble du conjoint soit un propre ou non, étant donné que seuls comptent la propriété ou l'usufruit dans le chef de l'un des deux conjoints, indépendamment de son statut au niveau du régime matrimonial (TA 24-06-1998, 10068).

- f) Primes et aides en intérêt- conditions – demandeur propriétaire d'un **autre logement à l'étranger**- contraire à l'article 10bis Constitution (non)

Compte tenu de l'article 11 de la loi du 25 février 1979, le défaut d'être propriétaire d'un autre logement est à interpréter comme visant tout logement, indistinctement de la situation du bien immobilier (...). La condition litigieuse d'octroi d'une aide au logement, à savoir l'absence de propriété d'un autre logement que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger (...) est identique pour toute personne sollicitant une telle aide en rapport avec un logement situé au Luxembourg.

C'est à tort que le demandeur conclut à une violation de l'article 10bis de la Constitution en raison du fait que contrairement à sa situation, le propriétaire d'un premier logement au Luxembourg se serait vu accorder des aides au logement au moment de l'acquisition de ce premier logement. En effet, la question de la violation du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi ne

se pose pas car le propriétaire ayant acquis un premier logement au Portugal et le propriétaire ayant acquis un premier logement au Luxembourg pour l'acquisition duquel il a obtenu des aides au logement en vertu de la législation luxembourgeoise ne sont pas dans la même situation de droit, la législation luxembourgeoise relative aux aides au logement n'étant pas applicable à des logements situés au Portugal (TA 13-07-11, 27452).

A défaut de restriction apportée par la loi quant à la notion de propriété en tant que telle de l'autre logement, il est indifférent que tous les membres du ménage, certains membres du ménage ou un seul membre du ménage soient propriétaire de cet autre logement (TA 27-11-13, 31927).

- g) Subvention d'intérêt - conditions - **logement subventionné devant servir d'habitation principale et permanente**

Les ménages auxquels des subventions d'intérêt peuvent être accordées doivent se servir du logement subventionné comme habitation principale et permanente (TA 15-11-2000, 11873).

- h) Subvention d'intérêt- conditions- **enfants** à charge - incidence sur la détermination de la subvention

Seuls les enfants habitant effectivement avec le bénéficiaire de la subvention d'intérêt entrent en ligne de compte pour la détermination de l'importance de la subvention (TA 15-11-2000, 11873).

- i) Bonification d'intérêt- subvention d'intérêt- **remboursement** - condition- **mauvaise foi** du bénéficiaire (non)

La condition de la mauvaise foi n'est pas prévue comme condition pour exiger le remboursement de bonifications ou de subventions d'intérêt perçues dans l'hypothèse où le bénéficiaire a omis de signaler un changement de nature à influencer l'octroi de la bonification ou de la subvention (TA 15-11-2000, 11873).

La condition de la mauvaise foi, énoncée à l'article 10 du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, ne saurait signifier que celui qui, de bonne foi, fait des déclarations inexactes ou lacuneuses, pourrait bénéficier ou continuer de bénéficier des bonifications auxquelles il n'a pas légalement droit. Sous peine de conférer à la disposition en question une portée que les auteurs du règlement n'ont pas pu vouloir lui conférer, (...) la condition de l'absence de mauvaise foi ne saurait, dans le contexte dans lequel elle est énoncée, signifier autre chose que que l'obligation de



droit commun de faire les déclarations initiales et suivantes de bonne foi (CA 25-06-2009, 25438C).

Toute personne ayant fait des déclarations inexactes ou incomplètes en vue de bénéficier des aides au logement, est tenue de les rembourser, la bonne ou mauvaise foi n'étant pas une considération à cet égard (TA 20-04-2010, 26145).

- j) Aides au logement - bénéficiaire ayant quitté le logement subventionné - obligation de remboursement - qualité de **bénéficiaire**

La personne ayant quitté le logement subventionné doit être considérée comme bénéficiaire des aides au logement au même titre que son ex-partenaire, étant donné qu'elle a signé la demande d'aides au logement ensemble avec son ex-partenaire et qu'elle a fait partie du ménage auquel le logement subventionné servait d'habitation principale. Le fait qu'elle n'était ni propriétaire de l'immeuble subventionné ni emprunteuse à titre personnel est sans incidence (TA 3-1-2005, 18259).

- k) Aides au logement - **non-respect de la condition de 10 ans d'habitation principale et permanente** - notion d'habitation principale et permanente/résidence effective et permanente - **obligation de remboursement**

Force est de constater que l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 ne distingue pas suivant le moment auquel survient le défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente, mais se limite à poser que cette condition doit être remplie durant un délai de 10 ans à partir de l'achèvement ou de l'acquisition du logement (...). En outre, il se dégage du libellé de l'article 9 qu'une décision obligeant les bénéficiaires d'une aide au remboursement peut intervenir à un moment quelconque au cours dudit délai décennal suite au défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente et que le remboursement est en principe intégral, hormis les pouvoirs accordés au ministre compétent par le dernier alinéa de cette disposition.

(...) L'usage par le texte réglementaire des termes « permanent » et « principal » sous-entend, d'une part, la nécessité d'un usage sans discontinuité et exclut, d'autre part, un usage secondaire. Le tribunal en a correctement déduit que le pouvoir réglementaire a entendu viser une situation de fait, c'est-à-dire celle d'habiter le logement, et qu'il appartient donc au bénéficiaire d'une aide au logement de justifier qu'il habite le logement

pour lequel une aide est accordée de façon principale et permanente (CA 10-7-2008, 23959).

- l) Aides au logement - primes d'acquisition - **délai d'introduction de la demande** en obtention d'une prime - **prescription** - conditions d'octroi (non) - modalité de la demande (oui)

Le délai d'un an dans lequel une demande en obtention d'une prime d'acquisition doit être introduite ne s'analyse point en condition d'octroi de l'aide sollicitée, étant donné qu'elle a trait, à la façon dont la demande est formulée ratione temporis, partant aux modalités de la demande conditionnant l'octroi de la prime en question. Il s'ensuit que les modalités d'octroi des primes en question visées par l'alinéa 3 de l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 sont appelées à comprendre également des éléments ayant trait à la période de temps utile durant laquelle une demande peut être formulée (TA 11-7-2001, 12989).

- m) Aides au logement - **prescription** trentenaire - article 2262 du Code civil applicable **en cas de restitution d'aides au logement** indûment touchées (oui) - restitution d'aides au logement indûment touchées - autre logement - négligence dans la gestion du dossier (non) - **obligation d'information de tout changement** susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification d'intérêt

La prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil n'est cependant pas applicable à l'action en répétition de l'indu, alors même qu'il s'agirait de la restitution de sommes qui ont été payées par année ou à des termes périodiques plus courts. En effet, la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil ne s'applique qu'aux créances périodiques. Or, en l'espèce, s'il est vrai que les aides au logement ont été payées sur une base périodique, et plus précisément sur une base mensuelle, la créance de restitution des aides indûment perçues ne constitue toutefois pas une créance périodique.

Il s'ensuit que l'action en restitution de ces sommes est soumise à la prescription trentenaire, conformément aux dispositions de l'article 2262 du Code civil.

(...) la bonification d'intérêt sera refusée si le bénéficiaire de l'aide ou son conjoint est ou devient propriétaire d'un autre logement.

C'est encore à tort que le demandeur reproche aux agents du Service des Aides au Logement d'avoir été né-



gligents dans la gestion de son dossier. En effet, contrairement à ce qui est soutenu par le demandeur, il incombe à ce dernier, en vertu de l'article 7 du règlement précité du 17 juin 1991 (sur la bonification d'intérêt), de tenir informé ledit service de tout changement susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification (TA 15-1-2009, 24462).

- n) Aides au logement- **réexamen d'office** - omission- empêchement d'une demande de remboursement (non) - **obligation d'information du bénéficiaire de l'aide**

L'article 27 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 prévoit que les dossiers individuels en matière de subvention d'intérêt sont réexaminés tous les 2 ans sans comporter aucune disposition permettant de retenir que l'autorité compétente serait tenue de demander des informations au bénéficiaire d'aide. Le bénéficiaire d'aide est tenu d'une obligation d'information spontanée et l'autorité compétente n'a pas d'obligation de demande d'information. Le bénéficiaire d'aide ne peut dès lors pas se décharger de sa propre obligation d'information en imposant, en violation des textes applicables, une obligation à ce titre à l'autorité compétente.

Le défaut de réexamen d'office du dossier ne constitue pas un obstacle en droit à une demande en remboursement des montants indûment touchés (TA 07-07-2009, 25155).

Les dispositions légales et réglementaires applicables imposent au bénéficiaire d'une prime d'informer l'administration de tout changement dans sa situation personnelle pouvant avoir une incidence sur les conditions d'octroi des aides au logement et il appartient ensuite à l'administration d'en tirer les conséquences qui s'imposent (CA 09-11-2010, 26887C).

- o) Aides au logement- **rôle de restitution** - incompétence du tribunal administratif

Les juridictions administratives sont incompétentes sous l'empire de la loi du 8 juin 1999 pour connaître en principe d'affaires qui se situent non pas dans le cadre de la loi modifiée du 7 novembre 1996 concernant l'organisation des juridictions de l'ordre administratif, mais dans celui de l'exécution du budget et de la comptabilité de l'Etat.

Il en découle que les rôles de restitution litigieux échappent à la juridiction du tribunal administratif non seulement en raison des exigences inhérentes au

principe de la séparation des pouvoirs – les actes budgétaires étant soumis en vertu de l'article 105 de la Constitution au contrôle de la Cour des comptes – mais encore au regard de la nature juridique des ordres de restitution dont s'agit, lesquels, participant au processus complexe de comptabilisation générale de l'Etat et consistant en l'établissement d'un titre de perception, ne constituent que des actes de pure exécution, à savoir l'aboutissement de la procédure comptable de recouvrement décrite ci-avant, de sorte à ne pas revêtir la nature de décision individuelle au sens notamment de l'article 2 de la loi modifiée du 7 novembre 1996 précitée, contrairement à l'analyse du demandeur (TA 27-06-2016, 36821 et 36822).

- p) Aides au logement - **finalité de la législation concernant l'aide au logement - autre logement** - critère déterminant pour bénéficier d'une aide au logement

La finalité de la législation relative aux aides au logement, telle qu'elle se dégage des travaux législatifs préparatoires, est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent. Les dispositions légales afférentes sont à interpréter dans cette optique. Pour qu'il y ait lieu de retenir que le demandeur d'aides au logement dispose d'ores et déjà d'un logement qui l'empêche de bénéficier de telles aides, il y a lieu, au cas où celui-ci est d'ores et déjà propriétaire d'un immeuble bâti, d'examiner concrètement s'il s'agit d'un immeuble permettant effectivement une habitation permanente et décente. La condition modeste du demandeur d'aide étant le critère déterminant, ce n'est pas la situation de l'immeuble qui entre en ligne de compte, mais sa consistance. Ainsi, un immeuble d'une certaine valeur permettant une habitation permanente empêche son propriétaire de bénéficier d'aides au logement, à quelque endroit que se trouve cet immeuble et même s'il se trouve à l'étranger, loin du lieu de travail du demandeur. Celui-ci peut, dans une telle hypothèse, vendre son immeuble pour en acquérir un autre près de son lieu de travail et d'habitation permanente. En revanche, la propriété d'un immeuble d'une consistance essentiellement modeste ne permettant pas une habitation permanente et décente ne saurait entrer en ligne de compte pour l'allocation d'aides au logement, peu importe l'endroit où se trouve cet immeuble. Dans cette optique, la précision contenue à l'article 1er du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 qu'il y a lieu d'entendre par logement un local d'habitation distinct et indépendant susceptible d'être habité à titre principal donne tout son sens puisqu'est écartée une construction



modeste ou de fortune ne pouvant servir d'habitation que de manière occasionnelle ou intermittente (cf. Cour adm. 7 mai 2015, n° 35617C du rôle, Pas. adm. 2016, V° Logement, n° 33 et autre référence y citée).

La finalité de la législation relative aux aides au logement est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent, ce qui n'est manifestement pas le cas de demandeurs d'aides au logement ayant déjà acquis un logement au Portugal au courant de l'année 1998, à l'époque pour l'équivalent de plus de 62.000.- €, et qui ont omis de signaler ce fait au moment de l'introduction de leur demande d'aides au logement au mois de mai 2000 (CA 20-12-2016, 38149C).

Il convient de noter que pour la plupart de ces extraits de décisions prises par les juridictions administratives dans le cadre d'affaires ayant trait à la matière des aides au logement, le jugement respectivement l'arrêt complet peut être consulté sur le site internet suivant du ministère de la Justice:

<http://www.justice.public.lu/fr/jurisprudence/juridictions-administratives/index.php>

Il suffit d'indiquer le *numéro de rôle* de l'affaire (p.ex. «25155»), qui figure à la fin de chaque extrait susmentionné dans le moteur de recherche, ou des mots clés (p.ex. «subvention d'intérêt» ou «obligation d'information spontanée»). D'autres décisions en matière d'aides au logement peuvent également y être consultées.



II.8. Les activités sur le plan national

II.8.1. ATTRIBUTION DE LOGEMENTS DE SERVICE INOCCUPÉS

Au total, 167 logements de service appartenant à l'Etat ont été pris en charge par l'Agence immobilière sociale, dont 160 ont été occupés, les autres se trouvant en rénovation. Plusieurs logements de service inoccupés ont également été attribués à l'OLAI et aux communes.

II. 8.2. LENOZ – LËTZBUERGER NOHALTEGKEETS-ZERTIFIZIERUNG

Les textes législatifs portant sur l'introduction d'une certification de la durabilité des logements sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.

Deux séances d'information concernant le Paquet Klimabank an Nohaltegt Bauen ont eu lieu début de l'année à la Chambre des Métiers respectivement dans les locaux de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs Conseils.

Des échanges constructifs avec le secteur de la construction ont eu lieu.

II.8.3. RELATIONS PUBLIQUES

II.8.3.1. Conférences de presse

- 7 février 2018- 3e Monitoring du Pacte Logement



Source: Ministère du logement

Les ministres du Logement et de l'Intérieur ont présenté le 3e monitoring du Pacte Logement. En une période de dix ans, 32.837 unités de logements ont été construites et habitées dans les communes signataires du Pacte Logement. 71% constituent des appartements. L'Etat a versé un budget total de 379 millions d'euros aux communes conventionnées, dont près de 95% ont entre-temps été investis.

- 22 mars 2018 – Habiter et travailler au Kirchberg: Présentation de projets d'urbanisme novateurs

Les nouvelles orientations de l'aménagement et de l'urbanisme au Kirchberg ont été présentées lors de cette conférence de presse, organisée conjointement par le Fonds Kirchberg, le ministère du Développement durable et des Infrastructures ainsi que le ministère du Logement.

- 5 juillet 2018 – Redynamiser l'ancienne cité militaire – une opportunité de développement à saisir

Ensemble avec le député-maire de la Ville de Diekirch, Claude Hagen, le ministre du Logement, Marc Hansen, a présenté l'avancement des travaux pour ce nouveau quartier qui se situera en plein centre-ville. Sur base d'une réévaluation de l'attractivité du site, il est prévu d'augmenter le nombre de logements de 150 à 180 et de miser sur la connexion du quartier à créer avec le centre-ville.



- 18 juillet 2018 – Elmen – un nouveau quartier pour la commune de Kehlen

A terme, le quartier Elmen accueillera entre 800 et 850 ménages. Le projet a été présenté dans tous ses détails par Marc Hansen, ministre du Logement ensemble avec Felix Eischen, député-maire de la Commune de Kehlen, et Guy Entringer, directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché lors de la conférence de presse.



Source: Ministère du Logement

II.8.3.2. Foires

Date	Foire	Format
20.2	Logementsdag City Concorde	Stand d'information du Guichet unique des aides au logement
16– 18.3	Urban Living Differdange	Distribution de bro- chures et formulaires
7.6	Buergermeeschterdag Mondorf-les-Bains	Stand d'information
30.6	Journée d'accueil de l'OLAI Luxembourg-ville	Stand d'information du Guichet unique des aides au logement
10.11	Matinée Logement Dudelange	Stand d'information du Guichet unique des aides au logement Conférence sur la sub- vention de loyer

- Organisation de la Semaine nationale du Logement

Lors de la Semaine nationale du Logement qui s'est déroulée du 13 au 21 octobre 2018, le grand public a eu l'occasion de s'informer sur l'ensemble des aides au logement et les différentes possibilités offertes pour trouver un logement répondant à leurs besoins. Regroupant organisations professionnelles, banques, assurances, administrations publiques, associations privées, mais aussi agences immobilières, promoteurs, constructeurs privés et courtiers, c'est le salon grand public par excellence pour faire un tour d'horizon complet du marché de l'immobilier luxembourgeois sous toutes ses formes.

II.8.3.3. Conférences

- Séance d'information sur le paquet Klimabank

Le 5 février 2018 a eu lieu à la Chambre des Métiers une réunion d'information sur le paquet Klimabank, ceci en présence du ministre du Logement, Marc Hansen, et du secrétaire d'Etat au Développement durable et aux Infrastructures, Camille Gira. L'objectif de cet échange très bien visité était d'informer les corps de métier sur les différents éléments du paquet et leur apport en terme de constructions ou rénovations durable de logements.

- Séance d'information sur la nouvelle subvention de loyer

Le 22 février, le ministère du Logement avait invité des représentants du secteur social à une séance d'information dédiée à la refonte de la subvention de loyer afin d'en exposer ses modalités et son application pratique.



Source: Ministère du Logement

- Conférences régionales 2018 : Conférences régionales sur les aspects du logement

Entre le 27 février et le 16 mars, le ministère du Logement a organisé, en collaboration avec le Syvicol, 6 conférences régionales qui avaient comme objectif d'informer au mieux les responsables communaux sur la politique du logement et les possibilités de subventions étatiques à leur disposition. Près de 300 représentants communaux ont participé à ces conférences, qui ont permis à tous les intervenants de mieux cerner les instruments de la politique du logement à disposition des communes et d'intensifier les échanges.



Source: Ministère du Logement

- Mise en procédure des quatre projets de plans directeurs sectoriels (PDS) primaires « Logement », « Zones d'activités économiques », « Transport » et « Paysages »

Entre le 31 mai et le 13 juin 4 séances d'information ont eu lieu pour informer sur les plans directeurs sectoriels, entre autre en présence du ministre du Logement, Marc Hansen.

- Séance d'information sur le KlimaPrêt

Le 14 juin, le ministère du Logement a organisé une séance d'information pour ses partenaires dans le secteur financier afin d'informer sur le KlimaPrêt. Suite à cette conférence, plusieurs informations internes ont eu lieu afin de répondre aux questions concrètes des gestionnaires de crédit.

- Conférence publique sur l'acquisition d'un logement – fournir les informations nécessaires et utiles aux futurs propriétaires

Le 16 octobre le ministère du Logement a tenu, communément avec la Chambre des Notaires, une conférence publique sur l'acquisition d'un logement, avec comme objectif d'informer sur les sujets tels que le compromis de vente, le crédit d'impôt, la vente en l'état futur d'achèvement, ainsi que les différentes aides individuelles au logement. Le volet des finances et des prêts hypothécaires était également couvert, grâce à une collaboration avec l'ABBL.

Lors de cette conférence, qui s'est tenue à Luxembourgville pendant la Semaine nationale du logement, les participants avaient la possibilité de poser des questions et de se faire conseiller individuellement.

Une publication reprenant les éléments essentiels à prendre en considération lors de l'acquisition d'un logement a été éditée spécialement pour cet événement.

ACQUISITION D'UN LOGEMENT

CONSEILS PRATIQUES



Source: Ministère du Logement

- Journée des Communes

Organisée tous les 2 ans à l'occasion de la Semaine nationale du Logement, la Journée des Communes 2018 portait sur la construction de logements subventionnés. En collaboration avec le Syvicol, une série de workshops a été mise en place. Des cas de bonnes pratiques étaient présentés et discutés dans l'objectif de montrer les différentes possibilités qui s'offrent aux communes.

- Conférences publiques sur les aides individuelles

Sur demande de l'OGBL, le ministère du Logement a participé en 2018 à deux séances d'information publiques sur les aides individuelles au logement.

II.8.4. PARTICIPATION DU MINISTÈRE DU LOGEMENT À DES GROUPES DE TRAVAIL, COMITÉS ET AUTRES

Les collaborateurs du ministère du Logement ont notamment participé aux comités et groupes de travail suivants:

- Comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;
- Comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat resp. conseil d'administration du Fonds du Logement ;
- Comité-directeur du Fonds pour la rénovation de la Vieille Ville ;
- Conseil d'administration de la Société nationale des habitations à bon marché ;
- Conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval ;
- Comité-directeur du Fonds national de solidarité ;
- Conseil supérieur d'action sociale ;
- Comité d'accompagnement « Plan national d'allocation » ;
- Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU) ;
- Groupe interministériel du développement intercommunal coordonné et intégratif du sud-ouest de l'agglomération de la ville de Luxembourg ;
- Comité de pilotage politique de la convention

Uelzechtdal ;

- Conseil d'administration de la SUDCAL S.A. ;
- Groupe de travail interministériel « Jeunes et logement » ;
- Groupe de travail du ministère de la Famille « Elaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées » ;
- Comité interministériel pour la coopération au développement ;
- Conseil de gérance de My Energy ;
- Réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel logement ;
- Comité de pilotage technique et politique de la convention Nordstad ;
- Formation continue de l'Université du Luxembourg concernant le Pacte logement ;
- Conseil supérieur de la protection nationale (CSPN) ;
- Comité interministériel de coordination de la politique européenne (CICPE) ;
- Groupe stratégique pour l'économie circulaire ;
- Groupe de travail « Logements de service » : visite et analyse de l'état des logements de service qui sont en propriété de l'Etat et inoccupés ;
- Réunions interministérielles du groupe de travail « Aides étatiques et écologiques » ;
- Groupe de travail « Avant-projet de règlement déterminant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location » ;
- Comité technique de normalisation relatif à l'élaboration d'une norme luxembourgeoise pour calculer la surface habitable (ILNAS – Organisme luxembourgeois de normalisation)
- Groupe de travail « Programme directeur d'aménagement du territoire »
- Groupe de travail pour l'élaboration du projet ELMEN de la Société nationale des habitations à bon marché à Olm » ;
- Groupe de travail pour l'élaboration du projet de la Cité Syrdall » ;
- Groupe de travail du plan directeur « Wunne mat



der Wooltz » du Fonds du Logement ;

- Groupe de travail Ad hoc : Economie circulaire (Luxinnovation), PAG en milieu rural (Naturpark Our) ;
- Conseil supérieur d'aménagement du territoire (CSAT) ;
- Commission d'aménagement ;
- Cellule d'évaluation PAP ;
- Plateforme PAP ;
- Cellule de facilitation ;
- Commission interdépartementale de Développement durable (CIDD) ;
- Réunions du Conseil national pour la Construction durable (CNCD) ;
- Groupe de travail interministériel « Préparation des départements et services étatiques à la mise en œuvre du nouveau règlement UE de protection des données » ;
- en fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG ;
- Groupe de travail transfrontalier: « Grenzüberschreitendes Entwicklungskonzept Oberes Moseltal (EOM) » ;
- Groupe de travail interministériel « Projet pilote Raum+ Luxembourg 2018 » (DATer) ;
- Comité d'accompagnement du site Esch/Schifflange :
 - o Sous-groupe étude socio-économique
 - o Sous-groupe immobilier.

II.8.5. CONSEILS ÉCOLOGIQUES EN CONSTRUCTION

Le service Conseils écologiques en construction de l'Oeko-Zenter Letzebuerg bénéficie d'un soutien financier du ministère du Logement.

Ses activités en 2018 comprenaient e.a. les conseils en construction écologique avec en tout 96 demandes, l'organisation des Energiewochen avec 9 visites de projets et 128 participants, la participation au groupe de travail étatique ILNAS/TC 103 – Acoustique, l'élaboration de 8 cours de formations concernant les critères LENOZ avec 56 participants ainsi que le suivi du projet pilote à Diekirch en collaboration avec la SNHBM.



II.9. Les activités sur le plan international

RÉUNION DU « EU HOUSING PARTNERSHIP » à LUXEMBOURG

Le 11 et 12 juin 2018 s'est tenue à Luxembourg une réunion de travail du « *EU Housing Partnership* », organisée conjointement par le ministère du Logement, le ministère du Développement durable et des Infrastructures et la Banque Européenne d'Investissement. Le ministre du Développement durable et des Infrastructures respectivement le ministre du Logement ont tenu un discours de bienvenue respectivement un discours de clôture, en présence de deux représentants du Ministère du Logement.



Photo 1: Photo de groupe des participants de la réunion, ensemble avec le ministre du Logement, à Luxembourg le 12 juin 2018 (Copyright Ministère du Logement)

RÉUNION DU « EU HOUSING PARTNERSHIP » à VIENNE

Le 3 décembre 2018 s'est tenue à Vienne la réunion de clôture du « *EU Housing Partnership* » organisée par le Département municipal pour affaires européennes de la Ville de Vienne. Un représentant du ministère du Logement y a participé.

ECHANGE „MADASTER B.V.”

Le 8 octobre 2018 s'est tenu à Roermond un échange avec « MADASTER B.V. », organisé par le Ministère de l'Economie. Un représentant du ministère du Logement y a participé.



II.10. Plan sectoriel du Logement

Le Ministère du Logement exerce la présidence du groupe de travail qui s'occupe de la programmation des sites prioritaires pour le logement, tels qu'ils ont été définis dans le cadre du plan sectoriel.

En 2014, le gouvernement a décidé de retirer le plan sectoriel « Logement » (PSL) de la procédure réglementaire. Suite aux avis émis par les communes, le contenu du PSL a été soumis à une révision. L'actuel PSL a pour objectif de réserver des surfaces dédiées à la réalisation des projets destinés prioritairement à l'habitat tout en faisant la promotion de projets modèles de développement de l'habitat.

Les projets sont caractérisés entre autre par :

- la promotion d'un urbanisme faiblement consommateur en surfaces au sol
- la production de logements à coût modéré
- la promotion de quartiers visant la mobilité douce

En 2018 le groupe de travail interministériel a finalisé la sélection des sites, ainsi que les textes réglementaires. Le 28 mai, le projet de PSL a été officiellement déposé. Le gouvernement a tenu 4 conférences régionales pour donner des explications concernant le contenu et les procédures de plans sectoriels. L'enquête publique s'est terminée le 17 septembre 2018. Les avis et les observations des autorités communales, ainsi que ceux introduits par les particuliers sont intégrés dans une base de données pour être analysés.



II.11. Bilan intermédiaire Pacte Logement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement le 22 octobre 2008, 96 communes au total ont procédé à la signature de la convention dénommée Pacte logement.

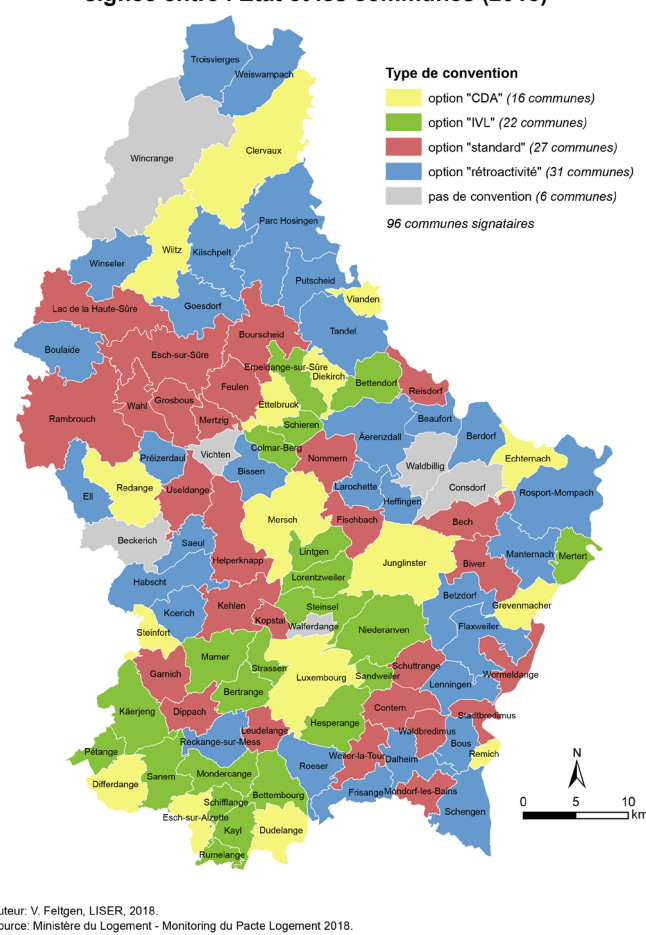
Le 1^{er} janvier 2018, plusieurs communes ont fusionné, ce qui a nécessité la conclusion d'avenants aux conventions Pacte Logement. Il s'agit notamment des communes suivantes :

- **HELPERKNAPP** : fusion entre les anciennes communes de Boevange/Attert (convention de type « rétroactivité ») et de Tuntange (convention de type « standard »).
- **HABSCHT**: fusion entre les anciennes communes de Hobscheid (convention de type « rétroactivité ») et de Septfontaines (sans convention Pacte Logement).
- **MOMPACH-ROSPORT**: fusion entre les anciennes communes de Rosport (convention du type « rétroactivité ») et de Mompach (sans convention Pacte Logement).

Par la signature d'une convention Pacte Logement, l'Etat et la commune s'engagent à unir leurs efforts pour augmenter l'offre de logements et pour réduire le coût du foncier et de l'habitat, par la mise en œuvre de différentes mesures. Les communes se sont engagées à contribuer activement à la construction de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter ainsi leur population de plus de 15% sur une période de 10 années.

Le gouvernement s'est engagé à aider ces communes en participant au financement des frais liés à la création des nouvelles infrastructures socio-économiques et autres équipements collectifs résultant de l'accroissement de leurs populations. Sur base des chiffres de la population au 1^{er} janvier 2018, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2018 a été de 37,58 millions d'euros. Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2018 a été de 416,58 millions d'euros.

Type de convention du Pacte Logement signée entre l'Etat et les communes (2018)



II.11.1. TROISIEME MONITORING DU PACTE LOGEMENT

Le 7 février 2018, Marc Hansen, ministre du Logement, et Dan Kersch, ministre de l'Intérieur, ont présenté le 3^e monitoring du Pacte Logement. L'objectif du monitoring est d'une part de vérifier le respect des conditions inscrites dans les conventions Pacte Logement et d'autre part de mesurer



l'impact des dispositions de la loi précitée. Le 3^e monitoring du Pacte Logement évalue l'application de ces instruments sur la période 2007-2016, respectivement 2003-2012 pour les communes « rétroactives ».

En une période de dix ans, 32.837 unités de logements ont été construites et habitées dans les communes signataires du Pacte Logement. L'Etat a versé un budget total de 379 millions d'euros aux communes conventionnées, dont près de 95% ont entretemps été investis.

Selon les renseignements communaux, la planification de plus de 45.000 logements a été entamée dans les communes signataires, dont 20.000 étaient en voie de construction et devraient être achevés à court terme (situation décembre 2017).

62 des 75 communes, dont la convention s'étale sur une période de dix ans, c'est-à-dire 84%, ont atteint l'objectif d'augmentation de la population. 13 communes n'ont pas pu atteindre le seuil de 15%.

Lors du 3^e monitoring, l'application des instruments suivants, à disposition de toute commune ayant signé la convention Pacte Logement ou non, a été évaluée :

- Droit de préemption : 400 terrains (135 ha) ont été soumis au droit de préemption. 16% (21,9 ha) ont été acquis, moyennant cet instrument, par les communes respectivement le Fonds du Logement.
- Taxe communale annuelle spécifique : huit délibérations communales ont été présentées au ministère de l'Intérieur et approuvées.
- Réalisation de logements à coût modéré : 830 logements à coût modéré (sur un total de 7.000 logements), concernant 88 projets PAP, ont été réalisés.
- Impôt B6 : 80 communes ont introduit l'impôt foncier B6, le taux multiplicateur variant entre 200 et 1.500.
- Droit d'emphytéose : Pour 63 projets, réalisés dans douze communes, le droit d'emphytéose a été appliqué.
- Exemption de l'impôt sur le revenu : 18 communes ont réalisé 140 acquisitions pour lesquelles la partie vendeuse a été en mesure de demander une exemption d'impôt.

II.11.2. SUIVI DU PACTE LOGEMENT

Dans le cadre de la déclaration d'intention signée en novembre 2015 par le secrétaire d'Etat au Logement à l'époque, Marc Hansen, le ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, et le président du Syvicol, Émile Eicher, un groupe de travail Pacte Logement 2.0 a été créé en 2016 en vue de préparer un nouveau concept Pacte Logement 2.0 (PL 2.0). Ce groupe de travail se compose de représentants du ministère du Logement, du ministère de l'Intérieur, du ministère du Développement durable et des Infrastructures – département de l'Aménagement du Territoire et du Syvicol.

En 2018, le GT «Pacte Logement 2.0» s'est réuni 2 fois, dont une séance s'est déroulée sous forme d'un atelier. Les membres de la cellule de facilitation urbanisme et environnement ont également été invités aux GT. L'ordre du jour de ces réunions portait entre autres sur :

- une rétrospective et recommandations pour le PL 2.0
- les principaux objectifs du PL 2.0
- la préparation d'un cahier de charges pour le bureau d'études à charger avec l'élaboration d'un catalogue des mesures avec une échelle de pondération et système de certification.

L'atelier en juillet 2018 a servi comme plateforme pour discuter avec les membres du GT les objectifs potentiels du futur PL 2.0, les mesures pour orienter les communes efficacement vers une politique favorisant la création de logements à entamer au niveau communal ainsi que les problématiques et enjeux à résoudre au niveau national.



II.12. Le *Baulücken*programm

Une *Baulücke* se définit comme un terrain entièrement viabilisé, se situant dans une zone destinée à l'habitat et étant immédiatement constructible moyennant une autorisation de construire. Au Luxembourg, en 2016, au total 941 hectares de terrains constituent des *Baulücken*.

Ainsi, le programme gouvernemental prévoit dans le chapitre « Mobilisation de terrains à bâtir et construction de nouvelles habitations » la mise en place d'un « Programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (*Baulücken*) au niveau national ». Par le biais de ce programme, le ministère du Logement entend en premier lieu sensibiliser les communes, afin de les inciter à viabiliser les terrains non encore utilisés qui se trouvent sur leur territoire et dont elles sont propriétaires.

Une analyse du LISER a révélé que plus de 90% des *Baulücken* sont cependant en propriété de personnes physiques et morales de droit privé. Le ministère du Logement tient à sensibiliser ces propriétaires à mobiliser leurs terrains, via les communes, étant donné que ce sont les représentants communaux qui ont le contact le plus direct avec les habitants/propriétaires de leurs communes et sont donc le mieux placés à jouer un rôle actif dans ce contexte.

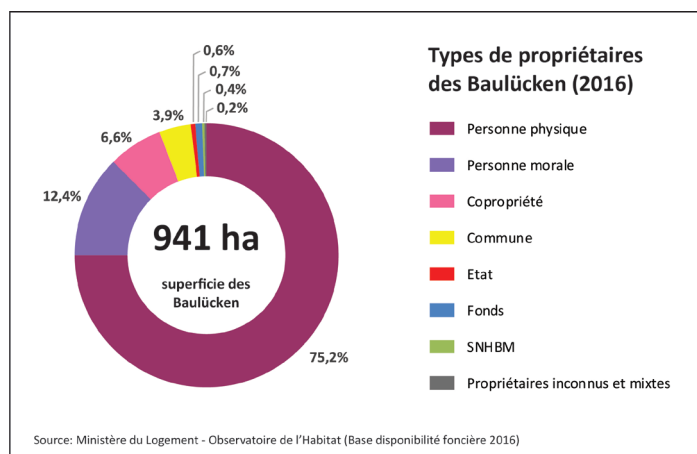
Par le biais du programme national *Baulücken*, le ministère du Logement entend également s'associer aux communes afin d'aider celles-ci à viabiliser ces terrains.

La mobilisation des *Baulücken* doit être conçue comme concept global avec autant de composantes locales que de communes, à savoir qu'idéalement chaque commune élabore en collaboration avec le ministère du Logement une stratégie pour l'activation des parcelles se trouvant sur leur terrain.

MESURES ENTAMÉES

En 2018, le ministère du Logement, en collaboration avec le LISER et l'Administration du Cadastre et de la Topographie, a procédé à une révision de la couche protégée des *Baulücken* sur le Géoportail de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. A partir du 15 mars 2018, la collecte des données pour la couche des *Baulücken* se base sur l'orthophoto officielle de 2016, le plan cadastral numérique de 2016 et les plans d'aménagement général (PAG) des communes en leur version de 2016/2017. Avant cette actualisation, l'année de référence était 2013.

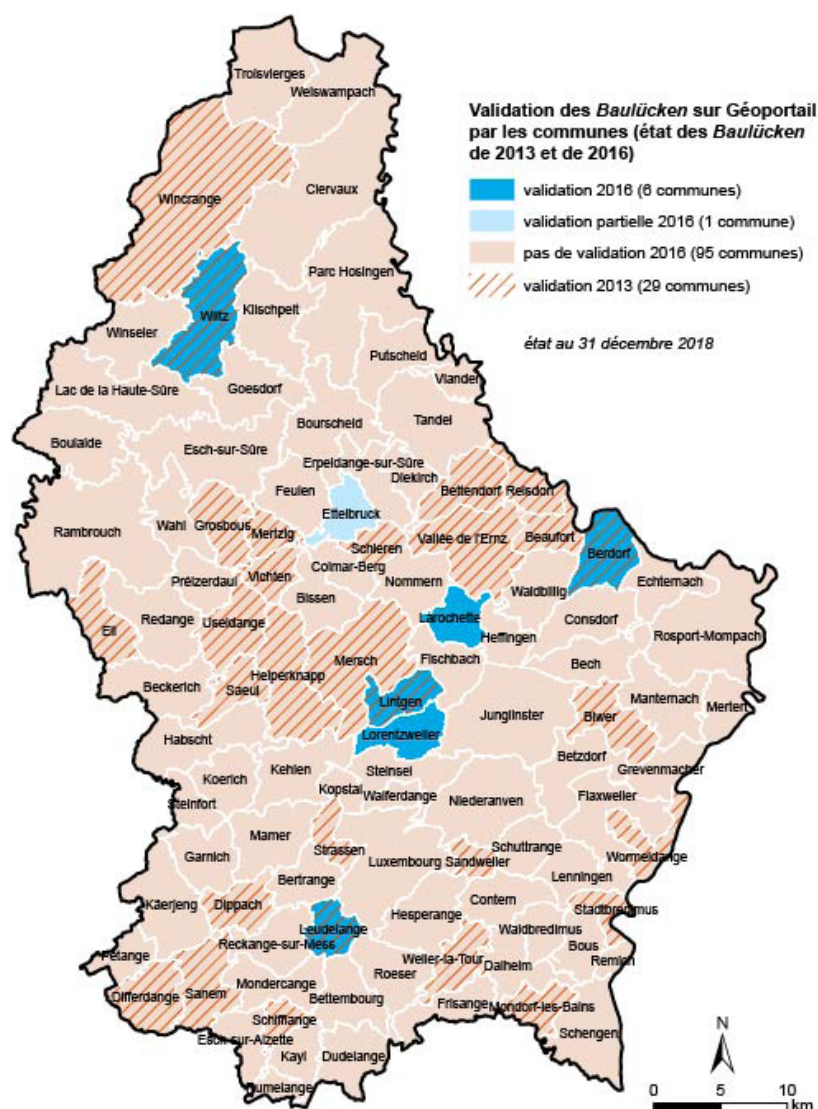
En avril 2018, le ministère du Logement a envoyé une lettre circulaire afin de communiquer cette actualisation aux communes et de lancer quelques informations pratiques aux communes.



En décembre 2018, un total de 32 communes a validé les terrains *Baulücken* sur le site du Géoportail (dont 7 communes pour l'actualisation de 2016).

Tableau: Baulücken affectés au ministère du Logement

Validation des Baulücken



Auteur: V. Feltgen, LISER 2018.

Source: Feedback des Administrations communales sur les Baulücken sur Géoportail (2015-2018).

Dans le but de répondre aux déclarations du programme gouvernemental, l'objectif est de mobiliser les terrains à bâtir et d'augmenter la construction de logements. Dans ce contexte l'Etat va procéder à viabiliser et à bâtir ses propres réserves publiques de terrains à bâtir aussi rapidement que possible. Au niveau de la mobilisation des terrains domaniaux, le ministère du Logement a procédé à une analyse urbanistique des terrains *Baulücken* en possession de l'Etat et qui ont été affectés au logement. Au cours de l'année 2018, des parcelles sises à Pétange, Rodange, Bertrange et Niedercorn ont été mises à disposition du Fonds du Logement avec l'intention d'y réaliser des projets de logements destinés à la location sociale sous forme de droit d'emphytéose.





III.

LES TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT



III.1. Le Fonds du Logement

III.1.1 LES ACTIVITÉS DE L'ANNÉE

En 2018, le Fonds du Logement a procédé à l'inauguration de 6 projets. Au total, 133 nouveaux logements destinés à la vente ou à la location ont ainsi été construits ou rénovés en vue d'accueillir des familles, des personnes seules, des personnes à mobilité réduite ou encore des étudiants.

III.1.2. LES PROJETS ACHÉVÉS

III.1.2.1 Rénovation de l'ancienne ferme « Nelson » à Colmar-Berg

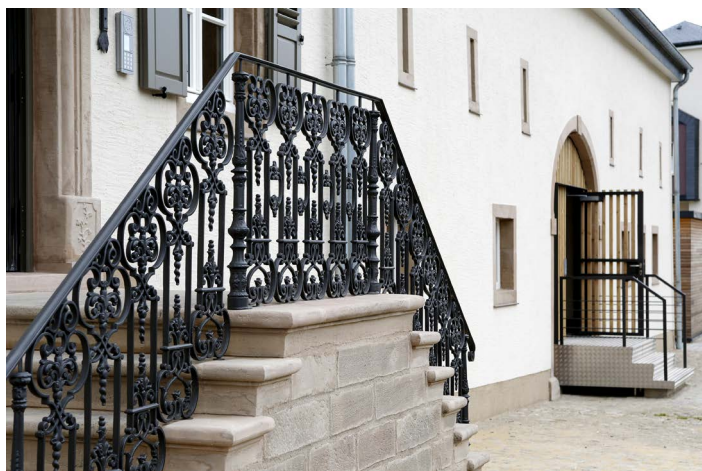


Photo 1: Colmar-Berg © JONAS ARCHITECTES ASSOCIES

Lieu: 20, rue de la Poste à Colmar-Berg

Type d'unités : 1 foyer de 5 chambres individuelles pour les besoins d'Arcus asbl et 3 maisons unifamiliales de +/- 114m².

Objectif : Location subventionnée

Nature des travaux : 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.

III.1.2.2. Construction de 17 maisons à Mondorf-les-Bains



Photo 2: Mondorf-les-Bains © GK ENGINEERING

Lieu: Rue Ferd Schuman, à Mondorf-les-Bains

Type d'unités : 17 maisons unifamiliales

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.2.3. Réhabilitation de l'ancienne ferme « Haff Bredimus » à Huncherange



Photo 3: Bettembourg-Huncherange © BENG Architectes Associés



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Lieu: Rue de l'école à Huncherange

Type d'unités : 14 logements (4 duplex et 10 appartements)

Objectif : Location subventionnée

Nature des travaux : Transformation et extension de la maison et de la grange existantes et remplacement des annexes latérales par un nouvel immeuble.

III.1.2.4. Ensemble résidentiel « Les terrasses » à Differdange

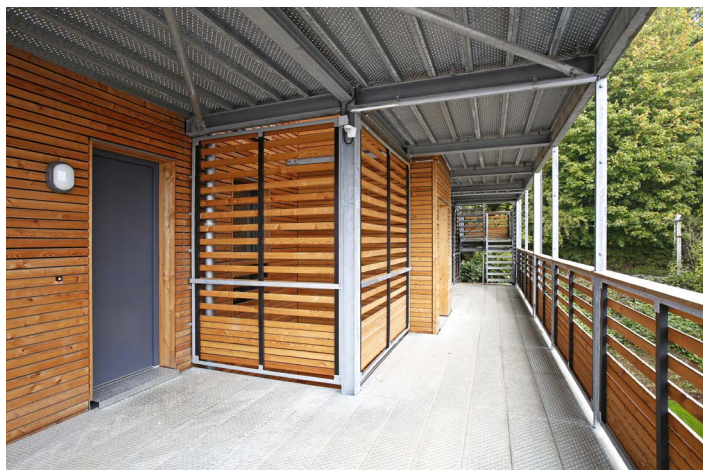


Photo 4 : Differdange – Les Terrasses © Artau et Expression 3

Lieu: 90-92, Grand Rue à Differdange

Type d'unités : 7 résidences de 59 appartements

Objectif : Vente subventionnée et non subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.2.5. Immeuble résidentiel à Esch-Nonnewisen (3SA)

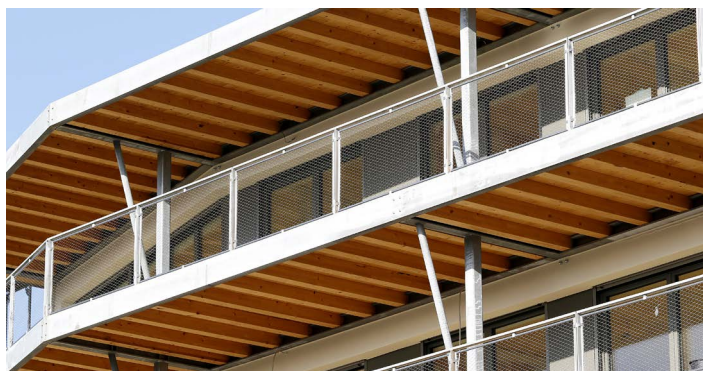


Photo 5 : Esch-sur-Alzette © Polaris Architects

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

Type d'unités : 17 appartements et 2 commerces

Objectif : Vente subventionnée et non-subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.2.6. Maisons unifamiliales à Esch-Nonnewisen (6SB1 & 6SB2)



Photo 6: Esch-sur-Alzette © FG Architectes et Heisbourg Strotz

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

Type d'unités : 18 maisons unifamiliales

Objectif : Vente subventionnée et non-subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3. LES PROJETS EN COURS

III.1.3.1. Maisons unifamiliales à Senningerberg

En parallèle des projets achevés, le Fonds du Logement a poursuivi d'autres chantiers sur 9 sites.



Photo 7: Niederaanven – Senningerberg © Tom Simon Architectes

Lieu : rue du Grünwald à Senningerberg

Type d'unités : 10 maisons unifamiliales



Objectif : Vente subventionnée et location subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3.2. Ensemble résidentiel à Diekirch



Photo 8 : Diekirch © Holweck Bingen Architectes

Lieu : Rue François-Julien Vannerus à Diekirch

Type d'unités : 16 appartements

Objectif : Location subventionnée et non-subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3.3. Ensemble résidentiel « Miwwelchen » à Differdange



Photo 9 : Differdange © Dewey Muller

Lieu : Place des alliés à Differdange

Type d'unités : 12 logements destinés à des jeunes familles et 16 logements réservés aux personnes

Objectif : Location subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3.4. Ensemble résidentiel à Echternach

Lieu : Rue Kahlenbeerch à Echternach

Type d'unités : 30 appartements

Objectif : Vente subventionnée et location subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3.5. Maisons unifamiliales à Cents



Photo 10 : Luxembourg-Cents © ARCO (Architecture Company)

Lieu : Rue Cents à Luxembourg-Cents

Type d'unités : 7 maisons unifamiliales

Objectif : Vente subventionnée en l'état futur d'achèvement

Nature des travaux : Construction

III.1.3.6. Ensemble résidentiel « Kraizbiërg » à Grevenmacher



Photo 11 : Grevenmacher © Valentiny hvp Architects

Lieu : Rue de Luxembourg à Grevenmacher

Type d'unités : 23 appartements

Objectif : Location subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3.7. Ensemble résidentiel à Esch-Nonnewisen (7N)

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

Type d'unités : 40 appartements et 8 commerces

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3.8. Ensemble résidentiel à Esch-Nonnewisen (7SA)

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

Type d'unités : 34 appartements et 2 commerces

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.3.9. Maisons jumelées à Useldange



Photo 12 : Useldange © DIESCHBOURG WAGNER Architectes

Lieu : Rue de l'église à Useldange

Type d'unités : 4 maisons jumelées

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.4. LES NOUVEAUX PROJETS

III.1.4.1. Maisons à Noerdange

Lieu : Rue de Diekirch à Noerdange

Type d'unités : 4 maisons unifamiliales et 1 maison bifamiliale en rangée

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : En cours de viabilisation en vue des travaux de construction

III.1.4.2. Maisons à Schweich

Lieu : Coin Sellerstrooss / An der Hoh à Schweich

Type d'unités : 3 maisons unifamiliales

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : Démarrage des travaux d'infrastructures

III.1.4.3. Ensemble résidentiel à Esch-sur-Alzette (5SE)

Lieu : Quartier « Wunnen am Park », rue Guillaume Capus à Esch-sur-Alzette

Type d'unités : Une résidence comprenant 2 commerces et 24 appartements

Objectif : Vente subventionnée (logements) et vente non-subventionnée (commerces)

Nature des travaux : Construction

III.1.4.4. Ensemble résidentiel à Esch-sur-Alzette (5SA)

Lieu : Quartier « Wunnen am Park », rue Guillaume Capus à Esch-sur-Alzette

Type d'unités : Une résidence comprenant 3 surfaces commerciales et 20 appartements

Objectif : Vente subventionnée (logements) et vente non-subventionnée (commerces)

Nature des travaux : Construction

III.1.4.5. Maisons unifamiliales à Esch-sur-Alzette

Lieu : Quartier « Wunnen am Park », rue Joseph Hackin à Esch-sur-Alzette

Type d'unités : 17 maisons unifamiliales

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : Construction

III.1.4.6. Maisons uni- et bifamiliales à Bridel

Lieu : Rue des bouleaux / rue des bruyères à Bridel

Type d'unités : 23 maisons uni- et bifamiliales

Objectif : Location subventionnée

Nature des travaux : Démarrage des travaux d'infrastructures

III.1.4.7. Maisons jumelées à Niederfeulen

Lieu : Route d'Arlon à Niederfeulen

Type d'unités : 6 maisons jumelées et mitoyennes

Objectif : Vente subventionnée

Nature des travaux : Démarrage des travaux d'infrastructures

III.1.4.8. Maisons « op der Sterz » à Fentange

Lieu : Op der Sterz à Fentange

Type d'unités : 5 maisons bifamiliales

Objectif : Location et vente subventionnée

Nature des travaux : Démarrage des travaux d'infrastructures

Quatre projets sont en cours de rénovation, dont 2 bureaux de poste sis à Kayl et à Troisvierges, dans le cadre de la convention signée le 11 septembre 2018 entre Post et le Fonds du Logement (liste non- exhaustive).

III.1.5. LES PROGRAMMES D'AVENIR

Parallèlement aux chantiers en cours, le Fonds du Logement assure actuellement des missions de planification et d'urbanisation sur quelque 80 sites.

À cela s'ajoute le développement de projets de grande envergure tels que « Neischmelz » à Dudelange, « Wunne mat der Wooltz » et « Haargarten » à Wiltz, « Weltgebund/ Auf Berg » à Mamer, la cité « Manertchen » à Echternach ainsi que le « Val St. André » à Luxembourg.



Photo 13 : Neischmelz – Dudelange © Christian Bauer et Associés Architectes



Photo 14: Wunne mat der Wooltz – Haargarten © hsa – heisbourg strotz architectes

III.1.6. LES VENTES DE L'ANNÉE

Chaque année, le Fonds du Logement met en vente des logements, eu égard à son statut de promoteur public.

Le Fonds du Logement vend ses constructions à coût modéré et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenu modeste, qui ne pourraient se permettre une acquisition sur le marché privé.

Ainsi, dans le courant de l'exercice 2018, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 32 appartements à Differdange
- 1 appartement à Diekirch
- 1 appartement à Hosingen
- 1 studio, 1 maison et 2 emplacements de parking à Luxembourg-Ville
- 14 maisons à Mondorf-les-Bains

Au total, ces ventes représentent un montant de 17.262.398,45 €

III.1.7. LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Le Fonds du Logement est toujours à la recherche de terrains en vue de la réalisation de projets de logements.

Il dispose actuellement d'un potentiel de 34,5 hectares sans compter les 2 projets d'envergure, Wiltz (35 hectares) et Dudelange (36 hectares).

III.1.8. LE PARC LOCATIF

En tant que promoteur public, le Fonds du Logement met en location des logements répartis sur l'ensemble du territoire luxembourgeois à des ménages à revenu modeste. Ainsi, il permet à de nombreux ménages de trouver un logement adapté à leur composition familiale.

Avec 1.912 logements, le Fonds du Logement gère le parc locatif le plus important du pays. La capitale, les villes de Differdange, d'Esch-sur-Alzette et de Dudelange recensent, à elles seules, les deux tiers du parc locatif du Fonds.

La plupart de ces logements a été réalisée en étroite collaboration avec les autorités locales.

Tableau 1 : 46 communes dans lesquelles les logements locatifs subventionnés du Fonds du Logement sont implantés.

	Unités de logement	Répartition en %	Nombre de log / 1000 hab.
Luxembourg	574	30,02	4,93
Differdange	306	16	11,68
Esch-sur-Alzette	217	11,35	6,19
Dudelange	110	5,75	5,27
Schifflange	62	3,24	5,77
Rumelange	56	2,93	10,1
Pétange	52	2,72	2,78
Merttert	37	1,94	8,19
Bertrange	36	1,88	4,41
Sandweiler	35	1,83	9,61
Bettembourg	33	1,73	3
Echternach	33	1,73	5,88
Grevenmacher	31	1,62	6,3
Ettelbruck	25	1,31	2,86
Parc Hosingen	25	1,31	7,15
Sanem	21	1,1	1,25
Troisvierges	19	0,99	5,98
Kaerjeng	17	0,89	1,65
Mondercange	17	0,89	2,45
Mamer	16	0,84	1,68
Mersch	15	0,78	1,59
Steinsel	15	0,78	2,82
Clervaux	15	0,78	2,87
Remich	15	0,78	4,12
Steinfort	14	0,73	2,73
Wiltz	14	0,73	2,04
Schengen	13	0,68	2,7
Strassen	12	0,63	1,3
Schuttrange	9	0,47	2,17
Colmar-Berg	8	0,42	3,61
Esch-sur-Sûre	8	0,42	3,03
Kayl	8	0,42	0,88
Erpeldange	6	0,31	2,57
Useldange	6	0,31	3,22
Junglinster	4	0,21	0,53
Rospport	4	0,21	1,09
Reisdorf	4	0,21	3,32
Betzdorf	4	0,21	1,03
Wintrange	4	0,21	0,92
Rambrouch	3	0,16	0,69
Schieren	3	0,16	1,47
Lenningen	2	0,1	1,04
Beaufort	1	0,05	0,36
Diekirch	1	0,05	0,15
Winseler	1	0,05	0,74
Grosbous	1	0,05	0,95
Total unités de logement	1912		

(*) en outre, il faut noter que certaines communes dont, notamment, la Ville de Luxembourg, la Ville d'Esch-sur-Alzette ou encore la Commune de Schifflange disposent d'un important parc locatif loué conformément aux termes de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement.

III.1.9. LES CHIFFRES CLÉS

• Chiffres d'affaires (en millions):

2018 : N/A
2017 : 23,7
2016 : 18,9
2015 : 26,9
2014 : 29,5

• Capitaux propres (en millions):

2018 : N/A
2017 : 387,7
2016 : 385,4
2015 : 356,6
2014 : 332,6

• Provisions et immobilisations corporelles (en millions):

2018 : N/A
2017 : 25,7
2016 : 25,5
2015 : 25,3
2014 : 25,4

• Logements locatifs (cumulés)

2018 : 1 912
2017 : 1 890
2016 : 1 851
2015 : 1 830
2014 : 1 786

• Logements subventionnés vendus

2018 : 50
2017 : 32
2016 : 15
2015 : 37
2014 : 18

• Logements non-subventionnés vendus

2017 : 5
2016 : 1
2015 : 3
2014 : 8

• Logements vendus (cumulés)

2018 : 1 598
2017 : 1 548
2016 : 1 511
2015 : 1 495
2014 : 1 455

• Locaux commerciaux loués (cumulés)

2018 : 89
2017 : 87
2016 : 84
2015 : 75
2014 : 74



- Locaux commerciaux vendus

2018 : 0
2017 : 1
2016 : 0
2015 : 1
2014 : 3

- Personnel (ETP)

2018 : 100
2017 : 87*
2016 : 71*
2015 : 63
2014 : 62

**Les données pour les années 2016 et 2017 ont été rectifiées pour donner suite à de nouveaux calculs.*



III.2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché

III.2.1. ACTIVITÉS DE L'ANNÉE

Dans le courant de l'exercice 2018, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem* et *Réimerwee*, à Luxembourg - *Route d'Arlon* et à Muhlenbach, à *Diekirch*, à *Hostert rue de la Gare*, à *Grevenmacher rue Seimetz et rue des Remparts*, à *Junglinster JongMëtt*, à *Lamadelaine An den Atzengen*, à *Mersch*, à *Käerjeng Cité Jean-Christophe*, à *Contern an de Steng*, à *Helmsange* et enfin à *Belvaux Geessewee*.

III.2.1.1. Luxembourg

À Luxembourg, plusieurs projets sont en cours:



Source: Ministère du Logement

- au **Domaine du Kiem**, la Société réalise ensemble avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) un projet comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la Société. Tous les immeubles au *Domaine du Kiem* correspondront aux critères de la classe énergétique A.

Le bureau d'architectes espagnol *Temperaturas*

Extremas Arquitectos SLP, lauréat d'un concours organisé en collaboration avec le FUAK, a élaboré 3 immeubles comprenant au total 88 appartements, dont 18 destinés à la location sociale.

Les remises des clés des immeubles Coxa et Reda sont prévues pour l'été 2019. Les acquéreurs de la résidence Naos pourront emménager en automne 2019.

• Quartier du Parc Réimerwee

Un concours d'architectes a également été organisé pour ce projet en collaboration avec le FUAK en vue de la réalisation de trois ensembles à caractère purement résidentiel.

Un premier ensemble est composé de 4 résidences réalisées par le bureau d'architecture autrichien *AllesWirdGut*. 3 résidences (Enir, Mira et Juza) avec au total 60 appartements seront destinées à la vente. Pour les résidences Enir et Juza les travaux techniques sont en cours. Les remises des clés de ces résidences sont prévues pour l'hiver 2019/2020. Les travaux de gros œuvre de la résidence Mira sont en voie d'achèvement. La remise des clés est prévue pour le premier semestre 2020.

La 4^e résidence (Vela) avec 34 appartements sera affectée à la location sociale. Les travaux techniques y sont également en cours. Les premiers locataires pourront emménager fin de l'année 2019.

Un deuxième projet élaboré par le bureau d'architecture *SteinmetzDeMeyer* se compose de 6 résidences dont une sera destinée à la location sociale. Sur les 131 appartements de ce projet, 25 seront locatifs. Les travaux de construction viennent de débiter.

Le troisième ensemble, élaboré par les architectes AZPML et Beckmann N'Thépé, comporte 3 résidences (Clava, Meïssa et Leonis) de 73 appartements au total, dont 34 seront affectés à la location sociale. Ce chantier vient également d'être démarré.

Les 3 ensembles comptent donc en tout 298 appartements, dont 93 (soit 31%) seront donnés en location sociale.

• **Ilôt mixte Porte de l'Europe**

Un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des commerces, des bureaux, des services et environ 180 logements sera construit vis-à-vis de la Philharmonie.

La Société se verra attribuer 10% de la surface des logements ; elle recevra donc 15 appartements qui seront affectés à la location sociale.

Ce projet a été entamé fin 2017 avec les travaux de terrassement.

- A Luxembourg – **Val Ste Croix** les premiers locataires de la résidence *Stella*, composée de 6 appartements, ont pu emménager début janvier 2018.
- Aux abords de la **route d'Arlon**, la Société construit deux immeubles supplémentaires (Irida et Elea) comportant des surfaces de bureaux et 35 appartements destinés à la vente. Les appartements sont en phase de parachèvement.

Les logements correspondent aux critères de la classe énergétique A ont été cédés avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans.

- La Ville de Luxembourg a confié à la Société la mission d'entreprise générale en vue de la réalisation de 35 appartements destinés à la location sociale sur le site **Mühlenbach**. La Société a construit ces logements pour le compte de la Ville de Luxembourg. L'immeuble a été réceptionné par la Ville de Luxembourg en décembre 2018.

III.2.1.2. Diekirch

- Au coin des **rues Mambourg** et **Muller-Fromes**, la Société a démolé 4 immeubles locatifs pour y reconstruire 2 nouvelles résidences.

La résidence Rucio a été achevée en 2016. Les travaux des fondations de la résidence, Platero avec 15 appartements, sont en cours.

- Le 5^e immeuble sis 13 **rue des Fleurs** est en cours de rénovation. Les travaux de gros œuvre sont en cours. Cette rénovation est réalisée en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux. Après la rénovation il comptera 6 appartements.

III.2.1.3. Hostert

La Société a finalisé près de la **rue de la Gare** la construction d'une résidence de 13 appartements et 2 cabinets médicaux ou commerces et de 8 maisons jumelées, soit au total 21 logements et 2 cabinets/commerces.



Source : Ministère du Logement

La Commune, propriétaire du terrain, l'a cédée à la Société par droit d'emphytéose. Les propriétaires des maisons se sont vus remettre les clés en décembre 2017. La remise des clés des appartements a eu lieu en été 2018.

III.2.1.4. Grevenmacher

- A Grevenmacher, **rue Seimetz**, la Société a achevé les nouvelles résidences *Sacy* et *Valensy*, avec en tout 16 appartements destinés à la vente. Les remises des clés ont eu lieu au premier trimestre 2018.



Source: Ministère du Logement

- Le projet sis **rue des Remparts** (PAP Réngmauer) prévoit 31 appartements tous destinés à la location sociale, 197 emplacements de stationnement, un local Kleederstuff à acquérir par la Ville de Grevenmacher, ainsi qu'une crèche.

Les travaux techniques sont en cours.

III.2.1.5. Junglinster

A Junglinster, le projet **JongMëttLënster** est réalisé en collaboration avec la Commune de Junglinster et l'Etat. Les terrains appartenant à l'Etat ont été cédés par droit d'emphytéose sur 99 ans à la Société.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Ce projet est réparti en 3 PAP, dont les deux premiers concernent la Société:

- Le premier PAP, pour compte de la Commune (JU 3-1), prévoit, entre autres, 37 logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite. Ce projet est construit par la Société pour compte de la Commune. L'immeuble est en phase de parachèvement. La dernière remise des clés a eu lieu courant février 2019.
- Le deuxième PAP (JU 3-2 et 3-3) ne concerne que la Société et comporte 8 maisons unifamiliales, 35 appartements (répartis sur 5 immeubles) et environ 130 m² de commerces/bureaux. 2 des 5 immeubles seront affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Ces résidences sont toutes en phase de parachèvement.

III.2.1.6. Lamadelaine

Le projet **An den Atzénge** est réalisé en collaboration avec la Commune de Pétange. La Commune a cédé une partie des terrains à la Société, l'autre partie a été vendue à des personnes privées avec les plans des maisons à construire.

Le projet prévoit pour la Société la construction de 51 maisons unifamiliales et de trois immeubles avec au total 31 appartements. Une résidence de 9 appartements sera destinée à la location sociale.

Les trois résidences Alesia, Ebor et Larina sont en phase de parachèvement. Les travaux de construction des 51 maisons sont également en cours.

III.2.1.7. Mersch

La Commune a mis 5 terrains sur 4 sites à disposition de la Société par droit d'emphytéose pour la réalisation du **projet Baulücken**. La Société construit sur les prédits terrains en tout 11 maisons unifamiliales destinées à la vente et 2 résidences avec au total 9 appartements pour la location sociale. Les travaux de ces 20 logements seront achevés courant 2019.

III.2.1.8. Käerjeng

A Käerjeng la Société réalise 26 maisons unifamiliales et 3 immeubles avec au total 24 appartements le long de la **rue de Schouweiler (ancien terrain de foot)**. 1 des 3 résidences sera affectée à la location.

Dans la résidence UNU les travaux de plâtre sont en cours.

Les travaux de gros œuvre des résidences DU et TRI sont achevés et en cours pour les maisons.

III.2.1.9. Belvaux

La Société dispose à Belvaux, au lieudit **Geessewee**, de réserves foncières de 5,69 hectares. Deux tiers des terrains appartenait à la Commune, qui les a vendus à la Société.

Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons unifamiliales.

Les travaux de gros œuvre des deux premières résidences Belvis et Kamori sont en cours. Les deux résidences se composent au total de 20 appartements destinés à la vente.

III.2.1.10. Contern



Source: Ministère du Logement

A **Contern, An den Steng**, la Société a élaboré un PAP d'une envergure d'environ 5,5 hectares, comportant un total de 186 unités, dont 121 appartements et 37 maisons pour la Société; les 28 logements restants étant destinés à des propriétaires privés.

Cinq résidences ont été mises en chantier en automne 2018. 4 résidences, avec au total 26 appartements, destinés à l'accession à la propriété, et une résidence composée de 7 appartements destinés à la location sociale. Les travaux de gros œuvre sont en cours pour ces résidences.

III.2.1.11. Olm - Elmen

Ce projet a été élaboré en étroite collaboration avec la Commune de Kehlen, divers ministères et le bureau *Dewey Muller Architectes et Urbanistes*. Il prévoit, à terme, la réalisation d'environ 750 logements sur 27 hectares de terrain.



Source: Ministère du Logement

Le premier PAP composé en tout de +/- 388 logements, prévoit une mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%. Environ 25% des logements seront destinés à la location sociale ou abordable, soit approximativement 100 appartements. Sont également prévus 4 parkings centralisés.

Ce projet innovant donne la priorité à la qualité de vie. Ainsi les voitures n'envahiront pas l'espace public, les enfants pourront jouer dans les rues et les personnes auront l'opportunité de se rencontrer. Sont également prévus sur le site un supermarché, une crèche, une école et une maison pour tous.

Le planning de construction prévoit que les 100 premiers logements seront achevés conjointement avec l'école et le supermarché, en automne 2021.

La Société a entamé les travaux d'infrastructure de la première phase en juillet 2018 et a récemment obtenu l'autorisation de bâtir pour la construction de 9 maisons témoins.

III.2.1.12. Helmsange

Ce projet prévoit la réalisation de deux résidences de 20 appartements chacune. La première sera destinée à la location sociale, la deuxième à l'accession à la propriété.

La Société a acquis environ 60 ares de terrains de propriétaires privés. Elle cédera les logements avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans.

L'autorisation de bâtir a été obtenue en octobre 2018. Les travaux de terrassement ont débuté en novembre 2018.

III.2.2. LES PROGRAMMES D'AVENIR

III.2.2.1 Alzingen – Rothweit

La Commune de Hesperange a elle-même fait élaborer le PAP qui prévoit entre autres 4 immeubles avec au total 42 appartements et 14 maisons unifamiliales qui seront construits et vendus par la Société.

La Commune, propriétaire des terrains, les cédera à la Société par droit d'emphytéose.

La première résidence (Zenzero) comporte 17 appartements destinés à la vente.

La Société construit également une résidence (Alloro) pour compte de la Commune, qui les affectera à la location sociale. Cette résidence se compose de 15 appartements, 1 centre médical, 5 surfaces commerciales et 41 parkings.

Les deux autorisations de bâtir ont été reçues en décembre 2018. Le début des travaux de terrassement est prévu pour début mars 2019.

III.2.2.2. Bettendorf

La Société réalisera le projet **Hinter dem Schloß** en collaboration avec la Commune de Bettendorf. Le PAP prévoit la création de 2 immeubles à 5 appartements et de 9 maisons unifamiliales.

La Société construira les 2 résidences pour compte de la Commune, qui affectera les appartements à la location sociale.

La Commune mettra le terrain, pour la construction des 9 maisons, à disposition de la Société par droit d'emphytéose. Les maisons seront construites et vendues suivant les critères habituels de la Société.

Le PAP a été approuvé par toutes les instances.

Les travaux d'infrastructure ont débuté fin 2018. La mise en chantier des logements est prévue pour printemps 2019.

III.2.2.3. Luxembourg-Kirchberg

Au **Domaine du Kiem**, la Société entend réaliser un projet de construction modulaire, conçu sur base d'un système de type « containers ». Cette construction accueillera 39 logements et disposera de 39 emplacements de stationnement aménagés en sous-sol.

La Société a introduit la demande d'autorisation de bâtir auprès de la Ville de Luxembourg en janvier 2019.

III.2.2.4. Diekirch

La Société prévoit également de réaliser un nouveau projet d'environ 150 logements sur l'ancienne **cité militaire**. Le projet s'étend sur une surface d'environ 205 ares et comprendra en outre des logements à coût modéré ainsi que des surfaces administratives et commerciales.

Le PAP a été approuvé par le conseil communal le 6 novembre 2018 et par le ministère de l'Intérieur en date du 10 janvier 2019.

III.2.2.5. Niederkorn

La Société a signé une convention avec la Commune de Differdange pour l'acquisition d'environ 1,50 hectares de terrain situés **rue de Pétange** à Niederkorn. La Société y réalisera 3 immeubles avec au total 22 appartements et 30 maisons unifamiliales.

Le plan d'aménagement particulier a été approuvé par toutes les instances et le début des travaux d'infrastructure est prévu pour le printemps 2019.

III.2.2.6. Heiderscheid

La Commune d'Esch-sur-Sûre est propriétaire unique de plusieurs terrains sis à Heiderscheid, au lieu-dit **Schmitzgart**, d'une contenance de 204,16 ares.



En vue de la réalisation de logements à coût modéré, la Commune entend vendre 21 lots à la Société, d'une superficie totale d'environ 61,63 ares. Elle a demandé à la Société de construire sur ces terrains 2 résidences avec 6-8 appartements chacune et 13 maisons unifamiliales.

La Société entamera les travaux d'infrastructure en automne 2019.

III.2.2.7. Belval Nord

Ensemble avec la Commune de Sanem et avec l'Agora, la Société a organisé un concours de plan directeur remporté par le bureau *Tatjana Fabeck Architectes*. La Société est propriétaire de 64,16 ares et l'Etat lui cédera encore 37,58 ares. Le PAP y relatif a été approuvé par le conseil communal en date du 10 mars 2017 et par le ministère de l'Intérieur le 23 mai 2017.

Sur les terrains revenant à la Société sont prévus 64 unités et environ 1.700 m² de commerces, respectivement de bureaux. Un début de chantier est prévu pour le troisième trimestre 2019.

III.2.2.8. Harlange

En 2007, la Société a acquis 103 ares de la Commune du Lac de la Haute-Sûre et environ 2,17 hectares de divers propriétaires privés.

Ce projet prévoit la construction d'environ 45 maisons unifamiliales et 24 appartements sur 3,50 hectares.

Le PAP a été approuvé par le conseil communal le 18 septembre 2017 et par le ministère de l'Intérieur le 23 octobre 2017.

Les travaux d'infrastructure seront entamés courant 2019.

III.2.2.9. Bissen

La Commune de Bissen est propriétaire unique de plusieurs terrains sis à Bissen, au lieudit *Steekrätz*, d'une contenance approximative de 5,84 hectares. Lesdits terrains font partie d'un plan d'aménagement particulier, approuvé, dénommé *Steekrätz II*, élaboré par la Commune.

La Commune souhaite réaliser, en collaboration avec la Société, un projet de logements à coût modéré sur une partie desdits terrains. La Société se verra ainsi attribuer 3 résidences à 8 appartements et 8 maisons unifamiliales.

La Commune a débuté les travaux d'infrastructure courant 2018. La mise en chantier des logements est programmée pour 2020.

III.2.2.10. Luxembourg – Bonnevoie

Les PAP **Itzigerknupp** et **Anatole France** ont été approuvés définitivement par le Conseil communal en 2013. La

procédure de remembrement du premier projet est très compliquée, mais devrait être achevée à court terme.

Le remembrement du PAP Anatole France est signé et les travaux d'infrastructure débuteront en septembre 2019.

Les travaux d'infrastructure du projet Itzigerknupp seront lancés après l'achèvement de la procédure de remembrement.

III.2.2.11. Niederaanven

A Niederaanven, la Société prévoit 2 projets, un sur le site **Op dem Wakelter**, avec 19 maisons unifamiliales et un deuxième dénommé **Cité Wakelter**, avec 6 maisons unifamiliales.

Les terrains seront mis à disposition par la Commune avec un droit d'emphytéose sur 99 ans.

Le premier PAP a été approuvé le 23 octobre 2017 par le ministère de l'Intérieur. Le deuxième PAP *Cité Wakelter* a été approuvé par le conseil communal le 15 juin 2018 et par le ministère de l'Intérieur le 31 août 2018.

Le début des travaux de viabilisation est prévu en automne 2019.

III.2.2.12. Sandweiler

- La Commune de Sandweiler est propriétaire d'environ 45 ares **rue d'Oetrange**.

La Commune cédera le terrain par droit d'emphytéose sur 99 ans à la Société, en vue d'y réaliser environ 14 maisons unifamiliales. Les maisons seront construites conformément aux critères énergétiques NZEB (nearly zero energy building) et vendues suivant les critères habituels de la Société.

Le PAP est en cours d'élaboration.

- Sur le site **Am Bongert**, le Centre national de recherche archéologique a procédé à des fouilles. Il s'est avéré que le site contient des vestiges.

Ces fouilles étant maintenant achevées, le PAP est en cours d'élaboration.

III.2.2.13. Bourscheid

La Société a acquis environ 223 ares de terrain de divers propriétaires.

Le PAP y relatif prévoit la construction d'approximativement 31 maisons unifamiliales et de 20 appartements.

Le PAP est en cours d'élaboration et ne pourra être introduit auprès de la Commune qu'après clarification du PAG.

III.2.2.14. Grosbous

La Commune de Grosbous a cédé à la Société des terrains d'environ 5 hectares. Sur ces terrains la Société entend construire environ 57 maisons unifamiliales et 24 appartements.

Le PAP est en procédure d'approbation auprès de la Commune.

III.2.2.15. Mamer Centre

Au centre de Mamer, la Société prévoit la construction de logements locatifs sociaux pour compte de la Commune sur deux sites.

Le premier terrain permet la construction de 8 maisons unifamiliales, le deuxième un immeuble à usage mixte comprenant 16 à 20 appartements, une surface commerciale et des cabinets médicaux.

La mise en chantier est prévue pour 2020.

III.2.2.16. Chantiers futurs

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la Société fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier pour les sites de Berg, Roodt-sur-Syre, Pétange *Prënzebiërg*, Merl *rue des Lignes* et *Bd Pierre Dupont*.

III.2.3. LES CHIFFRES-CLÉS DE LA SNHBM

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variations 2016/ 2017
Montant net du chiffre d'affaires:***	20,9	21,7	21,9	44,1	41,3	48,8	18%
Capitaux propres:*	52,1	54,1	60,5	67,9	70,1	87,5	25%
Provisions pour risques et charges:	0,8	0,5	0,7	1,6	0,6	1,6	167%
Immobilisations corporelles:**	97,6	100,2	105,4	112,6	129,4	146,1	13%
Logements locatifs:	170	170	164	184	166	206	24%
Locaux commerciaux:	1	1	2	7	12	13	8%
Réserves fon- cières (en hectares)	114,4	114,5	115,3	119,5	115,2	117,9	2%

**hors subventions d'investissement en capital*

*** depuis 2012 les immeubles locatifs en construction sont inclus*

**** depuis 2017, suite à une recommandation de nos auditeurs, les
«travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif»
ne font plus partie du chiffre d'affaires*





III.3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall est un établissement public créé par la loi du 10 décembre 1998.

Il est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions et qui rend annuellement compte de la gestion du Fonds à la Chambre des Députés. Sa gestion financière est soumise au contrôle de la Cour des Comptes.

Le Fonds est constitué pour une durée indéterminée jusqu'à ce que sa mission, définie par la loi, soit achevée.

BREF HISTORIQUE SUR LA PÉRIODE ANTÉRIEURE À L'EXERCICE

- 1966 Acquisition du manoir de la papeterie LAMORT par M. Louis Philipsen, générant le projet universitaire de Manternach.
- 1973/74 Approbation par les conseils communaux de Manternach et de Biver du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.
- 1975 Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise Séco-technique de l'exécution des divers projets de construction.
- 1980 Mise en faillite de la S.A. NORABO.
- 1987 Les deux communes refusent l'occupation résidentielle des immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisir.
- 1988 Confirmation par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.
- 1993 A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la Cité

Syrdall.

- 1995 Le ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures.
- 1996 Le ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la Cité Syrdall.
- 1998 Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biver et de Manternach entre en vigueur.
- Le 10 décembre, suite au refus du Conseil d'Etat de la dispense du second vote constitutionnel, la loi portant création de l'établissement public dénommé «Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall» entre en vigueur.
- Par arrêté grand-ducal du 23 décembre, les membres du Comité-directeur du Fonds sont nommés pour une durée de cinq ans.
- 1999 Le Fonds met ses structures en pratique et démarre ses activités.
- 2018 Acquisition de 200 unités de logements, soit 91% de toutes les unités.
- Les terrains non-bâtis et les infrastructures existantes d'une surface totale de 7,21 hectares sont à l'heure actuelle classés en une zone à restructurer.
- Sur la prédite surface, le Fonds d'assainissement est entretemps propriétaire de 5,84 hectares, ce qui représente près de 81% de la totalité.



EXERCICE 2018

• Les acquisitions immobilières

Le Fonds est actuellement propriétaire de 200 appartements sur une totalité de 220 unités. L'état de ces constructions s'est considérablement dégradé depuis 1998 et des normes techniques environnementales de plus en plus strictes les ont rendu obsolètes et peu susceptibles d'être mises en conformité, de sorte que leur réfection devient de plus en plus onéreuse.

Chiffres clefs:

Bilans au 31 décembre 2016 et 2015

<u>ACTIF</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Actifs circulants	5 275 142,18	5 275 142,18
Stocks	5 275 142,18	5 275 142,18
Opérations en cours	5 275 142,18	5 275 142,18
Créances	-	-
Comptes de régularisations	699,73	3 790,53
TOTAL DE L'ACTIF	5 275 841,91	5 278 932,71
<u>PASSIF</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capitaux propres	-1 666 271,22	-1 560 674,20
Résultats reportés	-1 560 674,20	-2 493 939,94
Résultat de l'exercice	-105 597,02	933 265,74
Provisions	255 000,00	255 000,00
Dettes	6 687 113,13	6 584 606,91
Dettes envers les établissements		
de crédit (inf. ou égal à un an)	6 656 033,68	6 507 959,69
Dettes sur achats et prestations de		
services (inf. ou égal à un an)	31 079,45	76 647,22
TOTAL DU PASSIF	5 275 841,91	5 278 932,71

Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2016 et 2015

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Autres produits d'exploitation	-	1 358 838,00
Matières premières et consommables		
et autres charges externes	-97 533,07	-412 547,69
Matières premières et consommables	-75 211,10	-12 701,03
Autres charges externes	-22 321,97	-399 846,66
Sur éléments de l'actif circulant	14 101,22	-
Autres charges d'exploitation	-8 793,59	-
Autres intérêts et autres produits financiers	-13 344,66	-12 861,61
Autres intérêts et autres produits financiers	-13 344,66	-12 861,61
Résultat après impôts sur le résultat	-105 570,10	933 428,70
Autres impôts	-26,92	-162,96
Résultat de l'exercice	-105 597,02	933 265,74





VI.

LA GESTION LOCATIVE SOCIALE





IV.1. L'Agence immobilière sociale

La mission principale de l'Agence immobilière sociale (AIS) est la mise à disposition de logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés à des personnes souffrant d'une exclusion sociale et de promouvoir leur inclusion, voire leur réintégration sociale, pour ainsi contribuer à la cohésion sociale. Le projet AIS est cofinancé par le ministère du Logement, le ministère de la Famille et de l'Intégration ainsi que par certaines communes respectivement par leurs offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au ministère du Logement incombe de couvrir des frais relatifs à la gestion de l'AIS ainsi que des frais en relation directe avec les logements, moyennant le paiement d'un forfait de 100,- euros par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. En outre, le ministère du Logement prend en charge la location des bureaux de l'AIS.

Fin 2018, l'AIS gérait 712 logements conventionnés (493 logements fin 2017) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à quelque 800.000,- euros en 2018. Outre ces logements conventionnés, l'AIS gère un certain nombre de logements ne tombant pas sous ladite convention, notamment des anciens logements de service appartenant à l'Etat.



IV.2. Autres intervenants

En 2018, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec d'autres intervenants disposés à œuvrer dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée. Le ministère du Logement soutient ces projets également moyennant le paiement d'un forfait de 100,- euros par mois et par logement géré.

Tableau : Les partenaires de la gestion locative sociale en 2018

Intervenants	Logements gérés	Participation étatique (en €)
Fondation pour l'accès au logement	334	448.105,86
Fondation Caritas	62	56.850,00
Stëmm vun der Strooss asbl	7	8.400,00
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	90	95.250,00
Ville de Diekirch	19	21.900,00
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	13	15.500,00
Office social NORDSTAD	25	26.650,00
Wunnengshëllef	80	90.500,00
Fondation Maison de la Porte ouverte	3	3.600,00
Comité nationale de la défense sociale	6	0
Syndicat intercommunal Réidener Kanton	10	9.000,00
Office social Dudelange	9	..**
Office social Mersch	12	1.900,00**
Office sociale Wiltz	15	0
Ville d'Esch sur Alzette	..*	..**
Habitation et Humanisme Luxembourg Asbl	..*	..**
Fondation Pro Familia	1	616,66
LIFE asbl	..*	..**
Telos éducation asbl	..*	..**
Fondation Jugend an Drogenhëllef	26	22.500,00
Croix Rouge Luxembourgeoise	..*	..**
Réseau Psy	..*	..**
TOTAL	712*	800.772,52

*selon les décomptes du 08/02/2019 ** décompte final pas encore reçu
jusqu'au 08/02/2019



Contact presse

Céline DE OLIVEIRA

Mail : celine.deoliveira@ml.etat.lu

Tél : (+352) 247 84 819

Illustrations et photos:

*Ministère du Logement, SNHBM, Fonds du Logement,
Observatoire de l'Habitat, SIP,*