



Rapport d'activités 2019



Sommaire

Introduction // 3

1 La situation sur le marché du logement

1.1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements // 6

1.2. La demande de logements // 7

1.3. Situation du foncier // 11

1.4. Prix de vente des logements // 13

3 Les trois promoteurs publics du marché du logement

3.1. Le Fonds du Logement // 44

3.2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché // 51

3.3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall // 57

2 Activités du Ministère du Logement

2.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2019 // 16

2.2. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2019 // 25

2.3. Observatoire de l'Habitat // 26

2.4. Nouveautés dans la législation // 27

2.5. Les relations avec la Chambre des députés // 30

2.6. Les relations avec le service de l'Ombudsman // 33

2.7. Extraits de la jurisprudence administrative // 34

2.8. Les activités sur le plan national // 38

2.9. Les activités sur le plan international // 40

2.10. Bilan intermédiaire Pacte Logement // 41

4 La gestion locative sociale

4.1. La gestion locative sociale // 61

4.2. Les partenaires conventionnés // 62

Introduction



Henri Kox // Ministre du Logement

Changer la donne

Trouver un logement à un prix abordable est un défi majeur pour un grand nombre de résidents. Face à une forte progression des prix des logements, les ménages dépensent une partie croissante de leur revenu pour habiter. Ceci a un impact évident sur leur pouvoir d'achat et affectera à terme la cohésion sociale du pays.

Les causes de cette évolution préoccupante sont connues : l'offre en logements ne suit pas la demande, la croissance économique et démographique continue exerce une pression supplémentaire sur le marché et les taux d'intérêt bas ainsi que les avantages fiscaux importants incitent beaucoup d'investisseurs à placer leur capital dans l'immobilier. Face à cela, les prix des logements au Luxembourg ne sont pas prêts à baisser.

Pourtant, l'accès au logement est un droit fondamental. Pour le réaliser le ministère du Logement est en train de mettre en place **une offensive ciblée pour un logement public, abordable et durable**. Afin d'endiguer la flambée des prix l'accent sera davantage mis sur le développement de l'offre et non plus comme dans le passé, sur la demande.

La priorité est donnée à l'élargissement considérable du parc locatif en main publique.

Le Pacte logement 2.0

Les 102 communes du pays sont toutes des promoteurs publics pouvant contribuer avec force au développement du logement abordable. Fin 2020 le Pacte Logement première mouture arrive à terme. Le constat est qu'il n'a pas apporté les résultats escomptés, la création de logements reste largement insuffisante. Avec le nouveau Pacte

Logement 2.0, l'État met en place un système de soutien ciblé, efficace et répondant aux besoins des communes. Pour le préparer, les ministères du Logement et de l'Intérieur ont organisé au printemps 2019 des ateliers participatifs régionaux avec les communes. Cela a permis d'élaborer une nouvelle approche de collaboration visant trois objectifs majeurs :

- l'augmentation de l'offre de logements abordables et durables,
- la mobilisation de terrains à bâtir et du potentiel existant et
- l'amélioration de la qualité de vie par un urbanisme adapté.

Les résultats de ce processus ont été présentés à la Chambre des députés en novembre 2019 et ont été confirmés lors d'un débat de consultation.

Un élément clé du nouveau dispositif sera la mise à disposition d'un « Conseiller logement » pour chaque commune conventionnée. Cette expertise professionnelle leur permettra d'élaborer un « Programme d'action local Logement » (PAL) prérequis dans le cadre du Pacte Logement 2.0 pour pouvoir bénéficier de l'aide financière. Dorénavant, cette aide sera conditionnée à la création de logements abordables. Il est prévu de déposer le projet de loi au printemps 2020.

Le logement abordable et à coût modéré

Par ailleurs, dans le cadre des « Aides à la Pierre », les promoteurs publics, les communes ou syndicats de communes ainsi que les promoteurs sociaux, peuvent bénéficier d'une aide étatique pouvant aller jusqu'à 75% des logements construits. Ce système de subventionnement sera réformé.

En tant que gestionnaire responsable des deniers publics, l'État veille à ce qui a été subventionné par la main publique, restera longtemps en main publique. Les logements subventionnés des promoteurs publics destinés à la vente, ne le sont que sous emphytéose et avec droit de préemption sur 99 ans en leur faveur pendant la même durée que l'emphytéose. En location, le taux de subventionnement sera lié à la période durant laquelle les logements restent au sein du parc locatif abordable. À hauteur de 75% de subventionnement d'État, les logements locatifs devront être loués pendant au moins 40 ans à des prix abordables. Pour gérer ce parc locatif et accompagner au mieux les locataires le concept de bailleur social sera développé.

Une grande partie des projets de construction sont réalisés par les promoteurs publics que sont le Fonds du Logement (FdL) et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM). Rien que dans leurs trois grands projets d'envergure « NeiSchmelz » à Duderange, « Wunne mat der Woltz » et « Elmen » seront créés à terme 2.750 logements.

Avec l'entrée en vigueur de la loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement qui est prévue pour le 1er avril 2020, le programme pluriannuel des « Aides à la pierre » sera arrêté dans le cadre de l'actualisation du budget du « Fonds spécial Logement ». La mise en place du Fonds spécial permettra une gestion

pluriannuelle des budgets destinés aux projets de construction. Le rapport annuel que le Ministère remettra à la Chambre des Députés permettra d'assurer un suivi régulier et documenté de la mise en œuvre des projets financés par la dotation budgétaire du fonds.

Les aides individuelles

Les résidents voulant acquérir, construire ou améliorer leur logement peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'aides étatiques. En 2019, l'État a accordé 35 millions d'euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement (hors subvention loyer).

Pour faire face aux évolutions du marché locatif, le Ministère proposera également une réforme de la législation du bail à loyer pour soutenir davantage les locataires sur le marché privé.

La règle fixant le plafond du loyer annuel à 5% du capital investi est maintenue et son application sera mieux encadrée. Il est ainsi prévu de rendre obligatoire d'indiquer dans les contrats de location le montant et le mode de calcul du capital investi. De cette façon, le locataire pourra plus facilement vérifier le respect de ce plafond. De plus, la loi sera adaptée pour soutenir les nouvelles formes de logement comme la colocation.

Le bon fonctionnement des commissions communales des loyers sera évalué, et si nécessaire une réforme pourra être envisagée. D'ores et déjà une nouvelle loi a été mise en place afin de mieux régler les normes de salubrité, d'hygiène et de sécurité des logements et des chambres données en location. Et afin de réduire les charges qui incombent au locataire au début d'un bail, il sera proposé de réduire la garantie locative à un maximum correspondant à deux mois de loyer.

Au-delà des réformes planifiées en faveur des locataires, le ministère du Logement soutient les locataires également à travers la subvention de loyer ou l'aide au financement d'une garantie locative. Pour l'année 2019, environ 7,7 millions d'euros ont été dépensés pour ce type d'aides.

Le défi

Le ministère du Logement dispose donc de tout un arsenal d'outils de soutien et d'aide au logement et porte un programme de réformes ambitieux pour œuvrer dans l'intérêt général « à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié »¹. Face à l'urgence, ce gouvernement a décidé d'investir de façon massive dans la création de logements publics, abordables et durables. L'enjeu du logement est vital pour la cohésion sociale !

¹ Proposition de révision portant instauration d'une nouvelle Constitution, article 42



1 — **La situation sur le marché du logement**

1.1. Évolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements



Les facteurs susceptibles de provoquer un décalage entre l'offre et la demande de logements sont notamment de nature socio-économique et démographique.

Ainsi, du côté de la demande de logements, la variable « évolution de la population » ainsi que l'évolution économique apparaissent comme des facteurs-clé.

Du côté de l'offre, c'est le nombre de logements achevés qui traduit en quelque sorte la façon dont le marché du logement répond à cette demande.



1.2. La demande de logements



1.2.1. 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 2019, le Grand-Duché comptait 613.894 habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de 1,97% par rapport à 2018.

Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2018 un solde naturel (naissances – décès) de 1.956 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 10.659. La population de résidence a donc augmenté de 12.615 personnes.

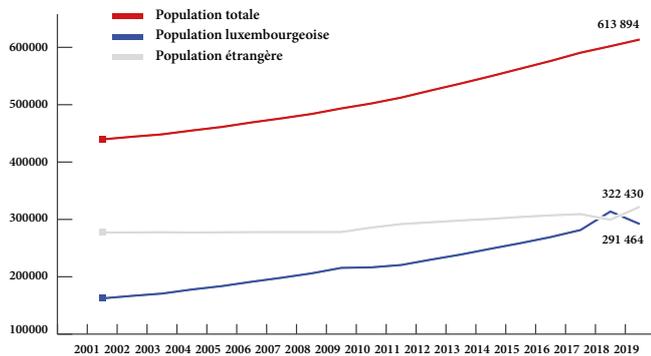
Pendant la période de 2001 à 2019, notre population a connu une augmentation de 174.394 personnes (+39,68%).

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

Année au 01.01	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
2019	613 894	322 430	291 464
Variations 2001-2019	+ 174 394	+ 45 230	+ 129 164

Source : STATEC, situation au 1.1. de chaque année – chiffres arrondis.
Chiffres pour 2019 non disponibles lors de la rédaction du présent.

Graphique 1 : Évolution de la population entre 2001 et 2019



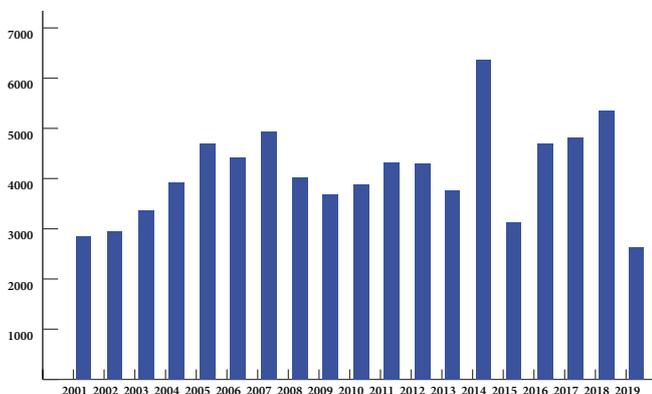
Source : Source : STATEC - Graphique : Ministère du Logement

1.2.2. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001.

Entre 2001 et 2018, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.273 unités contre 3.507 autorisations délivrées en moyenne entre 1990 et 2000, correspondant à une progression de +21,84% entre ces deux périodes.

En 2019, le nombre d'autorisations de bâtir pour les six premiers mois de l'année était de 2.623. Comparé à la même période de l'année 2018, ceci représente une augmentation de 11,05%.

Graphique 2 : Évolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2019

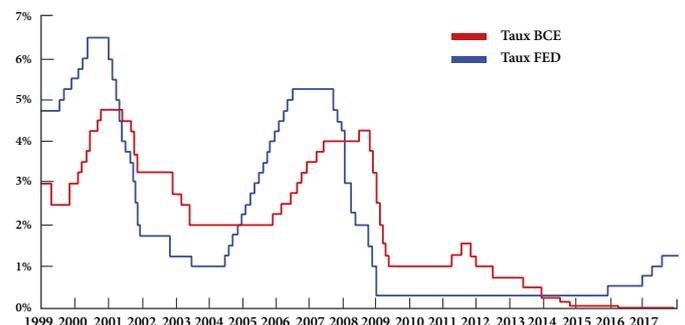


Source : STATEC - Graphique : Ministère du Logement.
Les données pour 2019 ne sont pas définitives

1.2.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2017¹

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 2019 afin de soutenir au mieux l'économie.

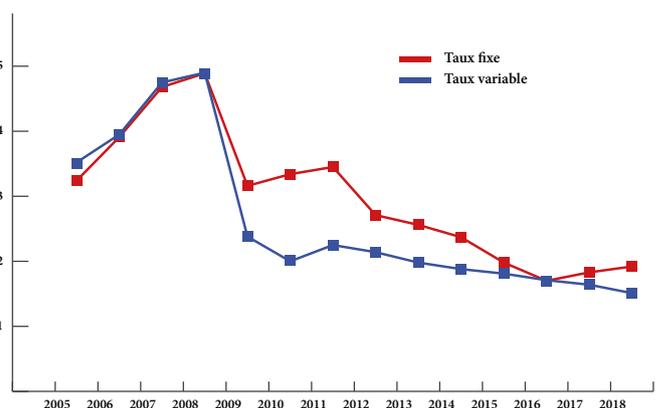
Graphique 3 : Évolution des taux directeurs de la BCE et de la FED



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

Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à **taux variable moyen** est passé en novembre 2018 à 1,51%. **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.

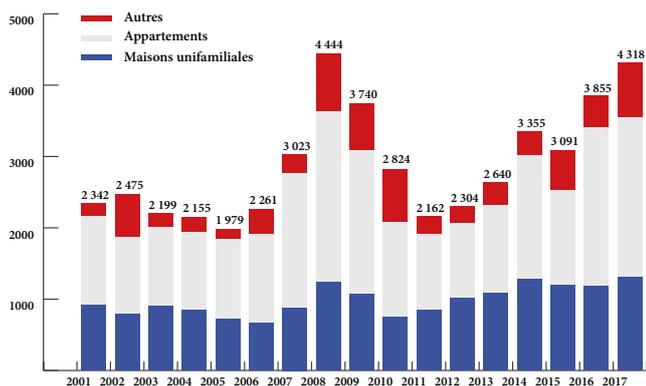
¹ Source BCL

1.2.4. Logements nouvellement construits ²

a) Évolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2017

Entre 2001 et 2017, 49.167 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, ce qui correspond en moyenne à 2.892 unités par année.

Graphique 5 : Évolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2017



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

En 2017, le nombre de logements achevés était de 1.302 maisons unifamiliales et de 2.241 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 environ 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).

b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés

- Évolution 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 138,61 m² pour l'année 2017 (-1,3%). Concernant la surface habitable des logements dans les maisons à appartements, celle-ci a baissé de -5,4% depuis 2001 pour passer de 70,56 m² à 66,73 m² en 2017.

Tableau 2 : Évolution de la taille des logements entre 2001 et 2017 (en m²)

Année au 01.01	Surface moyenne par maison unifamiliale	Surface moyenne par appartement
2001	140,48	70,56
2002	142,83	70,92
2003	138,90	72,16
2004	139,50	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	62,10
2017	138,61	66,73

Source : STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2017

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

Les 284 immeubles à appartements réalisés au total en 2017 comprenaient 2.241 unités de logements, soit +0,36% par rapport à 2016.

Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période 2001 - 2017 est de 7,56 unités.

² Chiffres pour 2018 et 2019 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.

Tableau 3 : Évolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2017.

Année au 01.01	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements immeubles à appartements	Rapport nombre de logements / immeuble
2001	150	1 237	8,25
2002	119	1 085	9,12
2003	162	1 118	6,90
2004	186	1 099	5,91
2005	160	1 114	6,96
2006	149	1 246	8,36
2007	214	1 887	8,82
2008	299	2 400	8,03
2009	313	2 018	6,45
2010	184	1 331	7,23
2011	162	1 072	6,62
2012	133	1 062	7,98
2013	178	1 238	6,96
2014	238	1 744	7,33
2015	186	1 329	7,15
2016	261	2 233	8,56
2017	284	2 241	7,89

Source: STATEC - Nombre, volume bâti, surface disponible des bâtiments achevés par genre de bâtiment 1970 - 2017



1.3. Situation du foncier



1.3.1. Prix de vente des terrains à bâtir (statistiques issues des actes notariés)

En février 2019, l'Observatoire de l'Habitat a publié une Note n°24 intitulée « Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017 », qui présentait de nouveaux 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.

L'Observatoire de l'Habitat a notamment présenté dans cette publication un nouvel 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. Les résultats montraient ainsi que les prix des terrains à bâtir avaient augmenté d'environ +6,1% en moyenne annuelle sur la période 2010-2017.

La Note n°24 de l'Observatoire de l'Habitat proposait également des statistiques plus détaillées au niveau des cantons et des communes, qui permettaient de saisir la très grande hétérogénéité dans les prix des terrains à bâtir sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, en particulier le rôle majeur joué par la distance à la capitale dans la structuration spatiale de ces prix.

1.3.2. Potentiel foncier théorique pour l'habitat et concentration

Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé cinq campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible, pour les années 2004, 2007, 2010, 2013 et 2016. 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, 2013 et 2016 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.).

En février 2019, l'Observatoire de l'Habitat a publié 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, intitulée « Le potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016 », apportait des éléments de réponse aux questions suivantes :

- Quelle était en 2016 la surface des terrains libres de construction qui était 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 ?

Ce travail a notamment permis de déterminer qu'environ 2 849 hectares de terrains étaient théoriquement disponibles dans des zones définies pour la construction de logements à l'intérieur des PAG des communes en 2016.

Les travaux réalisés sur le potentiel foncier ont été approfondis en 2019, 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 ont été publiées en février 2019 dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°23, intitulée « Le degré de concentration de la détention du potentiel foncier destiné à l'habitat en 2016 ».

Une nouvelle campagne d'étude du potentiel foncier et de sa concentration a ensuite été lancée au cours de l'année 2019, en s'appuyant sur la photo aérienne réalisée en milieu d'année 2019. De premiers résultats seront publiés en fin d'année 2020 ou au début de l'année 2021.

1.3.3. 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. 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 2019, une mise à jour de ces travaux sur base des photographies aériennes de 2010, 2013 et 2016 a été finalisée. Un dossier thématique, consacré à la consommation foncière et au phénomène de démolition-reconstruction et intitulé « La construction de logements, entre consommation foncière et reconstruction de terrains – Etude sur le Grand-Duché de Luxembourg entre 2010 et 2016, a ainsi été publié en février 2019.

Ce dossier thématique a notamment permis de montrer qu'environ 460 hectares avaient été consommés dans les zones résidentielles entre 2010 et 2016: il s'agissait de terrains qui étaient disponibles en 2010 et sur lesquels un bâtiment résidentiel avait été construit entre 2010 et 2016. Dans le même temps, 173 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 2010 et 2016 à la place d'un bâtiment existant ayant fait l'objet d'une démolition préalable. Dans les deux cas (consommation foncière et reconstruction de terrains), les résultats montraient une progression des surfaces utilisées par rapport à la précédente période d'analyse (2004-2010).

Le dossier thématique publié en février 2019 fournissait également des statistiques sur la densité de construction sur les terrains consommés et sur les terrains reconstruits entre 2010 et 2016, qui montraient également une augmentation des niveaux de densité par rapport à la période d'analyse 2004-2010.



© Fonds du Logement - Colmar Berg

1.4. Prix de vente des logements (statistiques issues des actes notariés)



1.4.1. 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>).

Ces statistiques ont permis de montrer que le prix de vente moyen des appartements existants s'est élevé à 5 887 €/m² en moyenne nationale en 2018-2019 (plus précisément entre le 1er octobre 2018 et le 30 septembre 2019), alors que le prix de vente moyen des appartements en construction s'établissait à 6 870 €/m² sur la même période. Les différences sur le territoire sont toutefois très importantes : pour un appartement existant, le prix de vente moyen dépasse 8 000 €/m² à Luxembourg-Ville et certaines communes limitrophes, alors que le prix moyen reste inférieur à 4 000 €/m² dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays.

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 2019, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mise à jour en octobre, à l'occasion de la Semaine Nationale du Logement.

1.4.2. « 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 2019, une unique édition du « Logement en Chiffres » a été publiée (en octobre) avec deux focus portant sur :

- l'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel ;
- les loyers des logements, avec notamment une comparaison entre les loyers annoncés (qui sont des loyers proposés par les bailleurs au moment du dépôt d'une annonce immobilière) et les loyers des contrats de bail en cours (pour des locataires qui sont parfois dans le même logement depuis cinq ou dix ans).

1.4.3. 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 2019, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mise à jour en octobre, à l'occasion de la Semaine Nationale du Logement.

Ces statistiques ont notamment mis en évidence le rôle majeur joué par Luxembourg-Ville sur le marché de la location d'appartements : la capitale concentrait en 2018-2019 (précisément entre le 1er juillet 2018 et le 30 juin 2019) plus de 57% des annonces de location d'appartements. Le loyer annoncé moyen au niveau national (26,03 €/m² en 2018-2019) est donc fortement tiré par les niveaux relevés à Luxembourg Ville (30,71 €/m² en moyenne dans la capitale en 2018-2019, avec toutefois de grandes disparités selon les quartiers). Dans les communes du sud du pays (dans la région de la Minette), qui est l'autre pôle important sur le marché locatif, les loyers annoncés moyens sont plus souvent proches de 20 à 22 €/m² pour un appartement.

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.



2

Activités du Ministère du Logement

2.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2019



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.

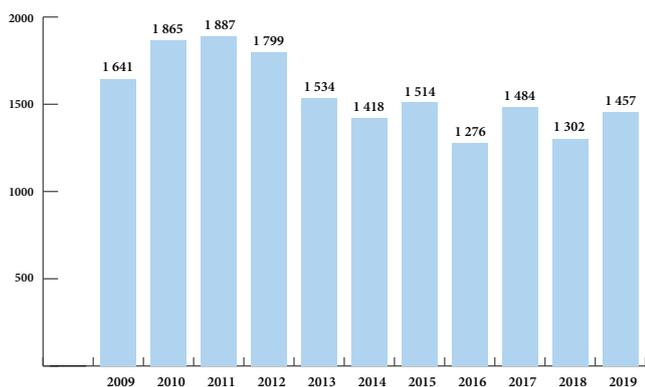
Ces aides sont destinées aux personnes qui s'approprient à construire, acquérir, transformer ou améliorer leur logement.

2.1.1. Les aides en capital

2.1.1.1. Primes de construction / d'acquisition

Avec 1.457 unités, le nombre des primes accordées en 2019 a connu une augmentation de 11,90% comparé à 2018. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 7.802.394 euros, a augmenté en 2019 de 15,56%. Vu sur plusieurs années, on constate néanmoins une stagnation du nombre de dossiers traités.

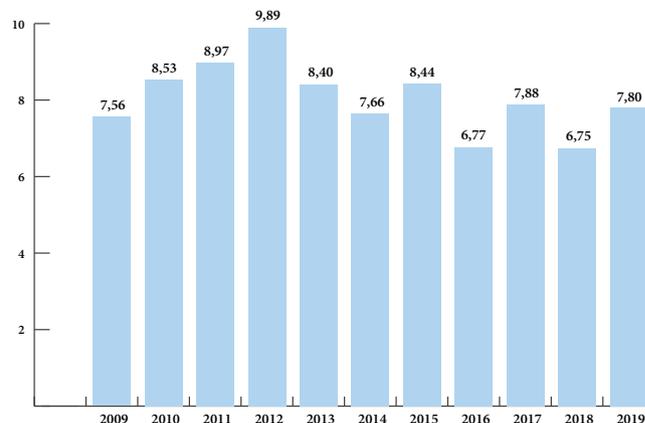
Graphique 1 : Évolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2009 et 2019



Source et graphique : Ministère du Logement

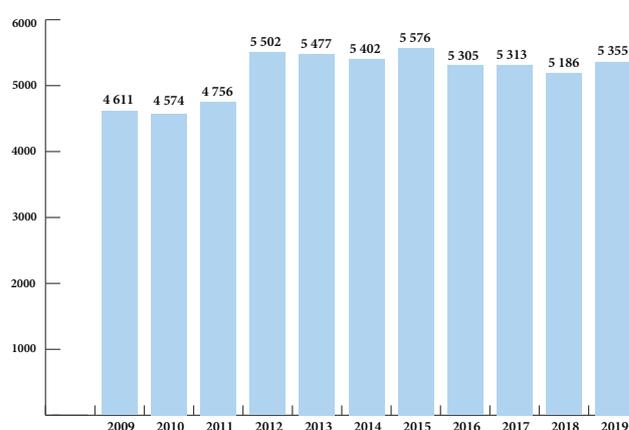
Entre 2009 et 2019, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.562 unités. Quant au chiffre réalisé en 2019, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.457 de primes accordées (-6,72%).

Graphique 2 : Évolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2009 et 2019 (en millions d'euros)



Source et graphique : Ministère du Logement

Graphique 3 : Évolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2009 et 2019



Source et graphique : Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2019 pour la construction et l'acquisition d'un logement a légèrement augmenté (3,25%) par rapport à 2018.

Tableau 1 : Évolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2004 et 2019

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2019	69	31
Total	Moyenne: 73,56	Moyenne: 26,44

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



© Fonds du Logement - Remich

En 2019, le rapport prime d'acquisition/prime de construction a augmenté en faveur de la prime d'acquisition. (Voir page suivante)

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	1 087	296	101	397	1 484
2018	515	323	838	365	99	464	1 302
2019	587	350	937	412	108	520	1 457

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

En 2019, avec un rapport de 1,80:1, on a noté 1,80 fois plus de primes d'acquisition que de primes de construction.

2.1.1.2. 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 ne puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 euros. En 2019, le nombre de primes admises était de 114 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.201 euros par bénéficiaire.

2.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2019, 151 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 410.002,98 euros. Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé

pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.715 euros en 2019. Entre 1989 et 2019, un montant total de 27,60 millions d'euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 8 462 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

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

En 2019, 19 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.145 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.239 ménages ont pu bénéficier de cette mesure.

2.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant l'année budgétaire 2019, 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.

Tableau 3 : Aides en capital accordées entre 2008 et 2019 (en millions d'euros)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Prime de Construction et Prime d'architecte	1,70	1,81	1,66	2,09	2,04	2,23	1,49	1,83	1,38	1,66	2,33	2,41
Prime d'acquisition	6,83	6,44	6,39	6,91	7,44	6,72	5,20	7,03	4,84	5,95	5,24	5,42
Prime d'épargne	1,03	0,77	0,69	0,60	0,50	0,45	0,25	0,37	0,23	0,28	0,15	0,14
Prime d'amélioration et Prime pour pers. handicapées	0,37	0,52	0,93	0,94	0,88	0,92	0,54	0,69	0,51	0,59	0,45	0,41
Aide épargne-logement généralisée	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	9,95	9,56	9,68	10,55	10,86	10,33	7,49	9,92	6,97	8,48	8,17	8,38

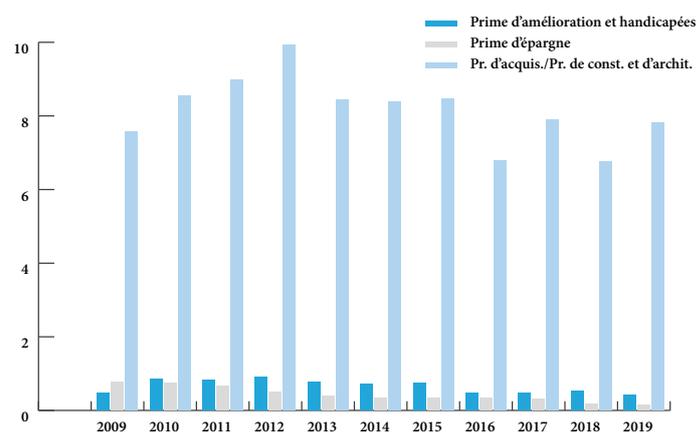
* Montants décidés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire en question - Source : Ministère du Logement

2.1.1.6. Évolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1989 et 2019

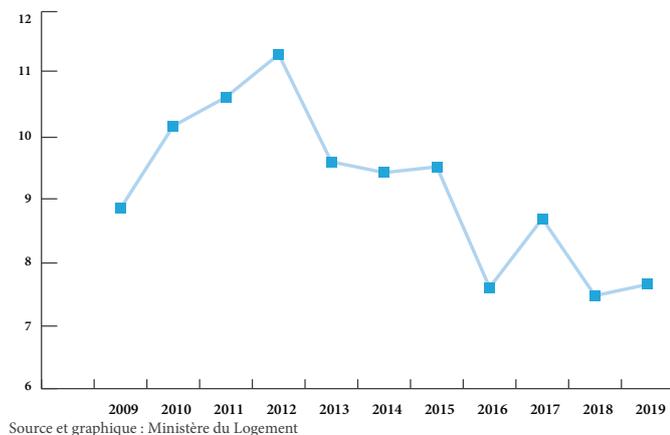
Le gouvernement a investi considérablement dans le domaine des aides individuelles en matière de logement, poursuivant de cette manière une politique active du logement depuis la fin des années 1980.

Entre le 1er janvier 1989 et le 31 décembre 2019, 367,72 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 4 : Répartition des aides en capital payées entre 2009 et 2019 (en millions d'euros)



Source et graphique : Ministère du Logement

Graphique 5 : Évolution des aides en capital payées entre 2009 et 2019 (en millions d'euros)

2.1.1.7. 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.

2.1.2. Les aides en intérêt

2.1.2.1. Subvention d'intérêt

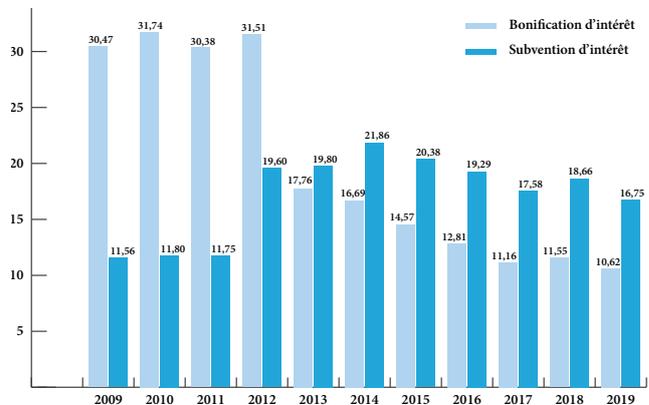
Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire. La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,575% et 2,45%.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019, un montant global de 16,75 millions d'euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 117.292 unités en 2019, soit une augmentation de 18,65% par rapport à 2018.

2.1.2.2. 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 du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019, 152.651 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 10,62 millions euros soit quelque 0,885 millions d'euros en moyenne par mois.

Graphique 6 : Évolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2009 et 2019 (en millions d'euros)

Aux 27.365.586,53,-euros accordés en 2019 comme subventions et bonifications d'intérêt correspondent 269.943 paiements.

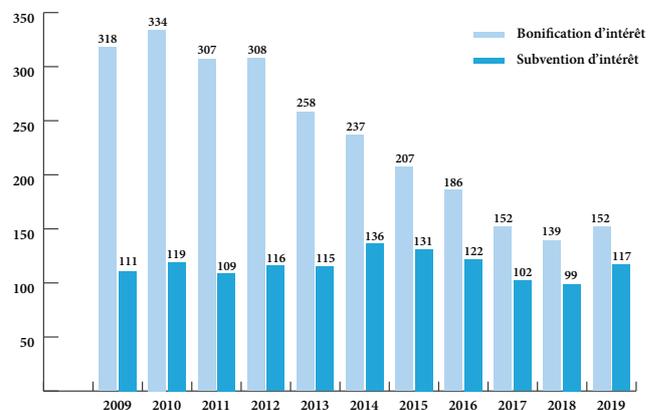
Graphique 7 : Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2009 et 2019 (en milliers)

Tableau 4: Aides en intérêt accordées entre 2000 et 2019 (en millions d'euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
2000	18,84	21,30	40,14
2001	21,39	25,10	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	50,35
2006	35,44	16,91	52,35
2007	34,42	19,67	54,09
2008	35,09	21,03	56,12
2009	30,47	11,56	42,03
2010	31,74	11,80	43,54
2011	30,38	11,75	42,13
2012	31,51	19,58	51,09
2013	17,76	19,80	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
2019	10,62	16,75	27,37
Total 2000 – 2019			859,51

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point II.1.2., l'Etat a accordé quelque 934,60 millions d'euros entre 1998 et 2019.

Pour l'année 2019, l'on peut constater une légère baisse du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une légère baisse 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.[^]

2.1.3. 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, qui vise 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 :

• 1. 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'État 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, 20 demandes ont été déposées.

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

• 2. 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, 131 demandes pour un prêt climatique à taux réduit ont été déposées dont 24 ont reçu une suite favorable pour un montant total de 40.024,41 euros.

2.1.4. La garantie de l'Etat

Au cas où un emprunteur ne peut 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 354 garanties de l'Etat accordées en 2019 s'élevaient en moyenne à 110.145 euros.

2.1.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2019

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 2019.** En 2019, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 54,40%, des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne représente 30,36% des bénéficiaires.

• **Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition en 2019.** Avec 40,43% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (39,53%).

- **Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction / d'acquisition en 2019.** Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 36.648 euros, sont proportionnellement beaucoup plus représentés (59,71%) que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

b. Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2019

En 2019, 81,46% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 67,36% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est supérieur à celui de 2018.

c. Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2019

- **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 (55,73%) à bénéficier en 2019 d'une subvention d'intérêt. De façon générale, les résultats obtenus en 2019 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2018.

- **Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt.** Par rapport à 2018, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,55% en 2019.

- **Revenu des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt.** En 2019, 26,65% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 26.468 d'euros, alors que 25,88% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 26.468 et 32.576 euros.

d. Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2019 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

- **Etat civil des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt.** Tout comme en 2018, la catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (81,60%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2019.

- **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 2019 : 79,35% contre 78,98% en 2018.

Quant à l'âge, 32,10% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 78,94% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

2.1.6. Les aides à la location

2.1.6.1. 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.

17 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 37.390 euros ont connu une suite favorable en 2019.

2.1.6.2. La subvention de loyer

De nombreux ménages, dont les moyens financiers sont 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 1er 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:

- 1) **réduction du taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33 à 25%,**
- 2) **non prise en compte des transferts sociaux pour le calcul du revenu du ménage demandeur,**
- 3) **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,**
- 4) **modification des limites de revenu, en fonction des différents types de ménage**

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2019, un montant global de 7,45 millions d'euros a été liquidé en tant que subvention de loyer (pour l'année 2018, ce montant s'élevait à 5,24 millions d'euros). Le nombre de paiements y relatif a été de 50.414 unités.

2.1.7. 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 2019, quelque 186,14 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 2019, le montant total des remboursements a été de 7,37 millions d'euros et concernait 4.172 dossiers.

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

a) Les chiffres-clés de l'année 2019

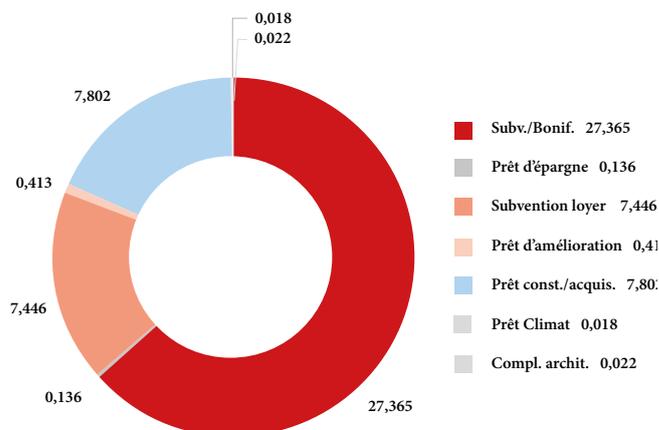
En 2019, l'Etat a accordé 43,202 millions d'euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

Tableau 5: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2019

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants Nombre des dossiers	(en millions d'euros) individuels
Primes de construction/acquisition	7,802	1 457
Primes d'épargne	0,136	114
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	27,365	18 591
Primes d'amélioration et primes pour personnes handicapées physiques	0,413	152
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,022	19
Prêt climatiques	0,018	24
Total	35,756	20 357

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1er janvier et le 31 décembre 2019 a baissé de 5,19% par rapport à 2018. Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2019 une baisse de 6,02% par rapport à 2018.

Graphique 8 : Répartition des aides individuelles accordées en 2019 (en millions d'euros)



Source: Ministère du Logement



Aides individuelles : Montants liquidés de 2013 à 2018

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2013	2014 *	2015	2016	2017	2018	2019 **	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	27.365.586,53	229.487.622,56
prêts climatique (15.0.34.081)	0	0	0	0	0	21.365,41	18.659,00	40.024,41
subvention de loyer (15.0.34.090)	0	0	0	837.272,62	2.061.981,86	5.239.261,53	7.446.323,19	15.584.839,20
primes de construction/ d'acquisition et primes d'architecte (45.0.53.001)	8.910.174,55	6.660.544,45	8.840.372,01	6.201.275,90	7.589.865,34	7.556.716,50	7.824.149,32	53.583.098,07
primes épargne (45.0.53.000)	453.902,63	248.703,17	367.691,20	234.661,95	283.254,99	148.248,87	136.893,39	1.873.356,20
primes amélioration (45.0.53.000)	909.495,01	543.884,85	693.364,52	512.816,56	586.352,50	436.556,21	410.002,98	4.092.472,63
primes handicapés (45.0.53.004)	10.491,66	0	0	1.179,12	2.791,20	15.000,00	2.647,42	32.109,40
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	0	0	0		23.300,00
TOTAL	47.890.470,60	46.063.274,76	44.921.637,28	39.917.018,30	39.267.107,28	43.645.965,89	43.204.261,83	304.909.735,94

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

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

2.1.9. Le Guichet unique des aides au logement

Il appartient au service Guichet unique des Aides au Logement de fournir aux usagers 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 usagers 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 usagers peuvent joindre l'équipe du Call Center du lundi au vendredi sans interruption entre 8h00 et 16h00.

En 2019, le Call Center était ouvert 251 jours pendant lesquels un total de 61.339 appels ont été traités.

a) 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
- 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, SN-HBM), 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.

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

En 2019, un total de 25.109 citoyens se sont présentés au Guichet unique des aides au logement 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.



© Fonds du Logement - Huncherange

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

En tant que structure publique soutenue par le ministère de l'Économie, le ministère du Développement durable et des Infrastructures et le ministère du Logement, myenergy vise à toucher un maximum de personnes en vue de sensibiliser et d'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.

d) Consultation en matière de construction écologique

Ces consultations concernent en premier lieu les répercussions sur la santé résultant de l'usage de matières polluantes telles que le formaldéhyde, isocyanate, matières dissolvantes, asbeste, 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 du ministère du Logement. Il complète le Guichet unique des aides au logement dans ses activités de consultation. Il s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés. Les architectes, planificateurs, associations professionnelles et communes peuvent se faire conseiller par l'OekoZenter.

2.2. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2019



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 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 les promoteurs privés est permanent afin non seulement de promouvoir la création de logements abordables en matière de location mais également de diversifier autant que possible la variété des logements offerts.

C'est grâce à cet engagement sans relâche que 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 250 projets en vue de la réalisation de notamment un peu plus de 1.300 unités de logements locatifs.

L'actualisation du nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés au 19 novembre 2019, porte sur un ajout de 67 projets pour un total de 540 unités de logement dont 177 unités seront destinées à la vente et 363 unités seront destinées à la location. Près de 41% des nouveaux projets sont, respectivement seront, initiés par des communes. Ceci illustre, à nouveau, de manière significative la forte dynamique induite par les responsables communaux en matière de logement social.

L'ensemble du présent programme porte sur 553 projets pour un total de 11.603 logements, dont 5.574 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 6.029 logements portent sur des projets de réalisation de logements locatifs. Le programme prévoit pour les communes la réalisation de 249 projets comportant 2.097 unités de logement dont 724 destinées à la vente et 1.373 destinées à la location.

La SNHBM prévoit la réalisation de 52 projets comportant 4.108 unités de logement dont 3.238 sont destinées à la vente et 870 à la location. Le programme prévoit pour le Fonds du Logement la réalisation de 174 projets comportant 3.878 unités de logement dont 1.392 destinées à la vente et 2.486 destinées à la location.

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

Divers autres promoteurs, tels que l'a.s.b.l., Kierchefong (anciennes fabriques d'Eglise) et fondations, mettront à terme un total de 766 unités de logements locatifs à disposition, tandis que les promoteurs privés ont réalisé ou vont à court terme réaliser des logements comportant près de 534 unités d'habitation.

Les dépenses du budget de l'exercice 2019 (au 31.01.2019) relatives aux aides à la construction d'ensembles se sont chiffrées à près de 55,4 millions d'euros dont 12,6 millions d'euros pour le Fonds du Logement, 16,5 millions d'euros pour la SNHBM, 12,9 millions d'euros pour les communes et 13,4 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 est portée sur un montant global de 6,44 millions d'euros. Il est indispensable d'accroître 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.

2.3. 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 2019 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 2019, 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.

2.3.1. 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 20ème Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 12 au 20 octobre 2019.

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.

2.3.2. Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat a mis à jour son site internet (<http://observatoire.liser.lu>) pour la Semaine Nationale du Logement 2019, avec notamment :

- l'actualisation des rubriques consacrées aux prix annoncés à la vente et à la location;
- la mise à jour 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 des rubriques traitant des prix de vente enregistrés des appartements, avec des cartes et un tableau des prix enregistrés par commune;
- l'actualisation des publications, telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés, le « Logement en chiffres », les Notes et dossier thématiques de l'Observatoire de l'Habitat.

2.4. Nouveautés dans la législation



En 2019, les textes légaux/réglementaires suivants ont été publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg:

Règlement grand-ducal du 19 novembre 2019 portant modification du 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° 782 du 22 novembre 2019)

L'avant-projet de règlement grand-ducal modifie le règlement grand-ducal du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles et de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.

Les projets inscrits au programme actualisé de constructions d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat sont répartis comme suit:

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	Location	
Nouveaux projets	68	177	364	541
Projets repris du programme arrêté par RGD 21.12.2018	486	5 397	5 666	11 063
Total	554	5 574	6 030	11 604

L'actualisation du programme de construction d'ensembles de logements subventionnés porte sur un ajout total de 67 projets pour un total de 535 unités dont 177 unités seront destinées à la vente et 358 unités seront destinées à la location.

Un peu moins de 42% 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 programme actualisé porte sur 554 projets pour un total de 11.604 logements, dont 5.574 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 6.030 logements portent sur des projets de réalisation de logements locatifs.

La participation étatique totale pour l'ensemble des nouveaux projets est estimée à 99.490.000 euros.

Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 11 octobre 2019, étant donné que le programme de construction d'ensembles en vigueur à cette date contient 67 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.

Loi du 20 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14quater-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(loi publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 880 du 23 décembre 2019; doc. parl. n°7258A)

(règlement grand-ducal publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 881 du 23 décembre 2019)

Cette loi du 20 décembre 2019 modifie le Chapitre 2quater relatif à l'aide au financement d'une garantie locative.

Comme la subvention de loyer et l'aide au financement d'une garantie locative sont liées, il convient d'harmoniser les dispositions sur la définition de revenu des deux aides en matière de location prévues par la loi fondamentale de 1979. Dorénavant, la subvention de loyer comme l'aide au financement d'une garantie locative seront ainsi calculées selon la même définition de revenu.

Les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative ont également été revus et modifiés. Les modifications suivantes sont proposées:

- **réduction de la condition de revenus réguliers** de 6 à 3 mois;
- **le taux d'effort consacré au paiement du loyer doit être inférieur à 40% du revenu du ménage;**
- **révision de la limite de revenu:** cette limite variera dorénavant en fonction de la composition du ménage; dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, les seuils de revenu seront élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour la subvention de loyer.

Suite à la révision constitutionnelle du 18 octobre 2016 (modification de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution), les auteurs du présent texte sont d'avis qu'il convient d'insérer - à part les nouvelles modifications proposées - dans la base légale relative à l'aide au fi-

nancement de la garantie locative tous les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives.

Il est prévu de procéder de la même manière pour toutes les autres aides au logement dans le cadre d'une refonte globale prochaine de la loi de 1979 et de ses règlements d'exécution. Comme une révision totale de la législation de 1979 sur les aides individuelles au logement nécessite un temps considérable, et au vu de la situation tendue sur le marché du logement, il convient de procéder déjà dans une étape intermédiaire à la refonte des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative, la seule aide dont le règlement d'exécution n'avait pas été soumis à l'époque à l'avis du Conseil d'Etat.

Le règlement d'exécution prévu par le nouvel article 14quater-1, paragraphe (3), lequel abroge le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives, ne prévoit dorénavant que les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Toutefois, il semble évident et légitime que les nouvelles dispositions légales et réglementaires en matière d'aide au financement d'une garantie locative ne s'appliquent qu'aux demandes n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi respectivement du nouveau règlement d'exécution y relatif. Par conséquent, l'ancien article 14quater de la loi modifiée de 1979 respectivement le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables pour les demandes ayant déjà fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2019 respectivement du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 relatif à l'aide au financement d'une garantie locative (=1er janvier 2020).

Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

(loi publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 882 du 23 décembre 2019; doc. parl. n°7258B)

(règlement grand-ducal publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 883 du 23 décembre 2019)

Les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité sont actuellement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme cette matière ne trouve pas vraiment sa place dans une législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement, il convient d'insérer les dispositions sur lesdits critères plutôt dans une législation à part, suite à l'avis du Conseil d'Etat du 9 octobre 2018.

Même si le nouveau texte de loi proposé en la matière reprend en gros le texte de 1979, il convient néanmoins de l'adapter à la situation

actuelle des logements et chambres en tenant compte des expériences récentes que les communes ont pu faire lors du contrôle de logements et chambres, pour atteindre notamment l'objectif de salubrité des locaux visés.

Dans un souci de précision, le texte de loi est modifié de sorte à définir plus clairement les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Le nouveau texte entend responsabiliser les propriétaires et les exploitants. Désormais, en cas de fermeture d'un logement ou d'une chambre par décision du bourgmestre, l'exploitant ou, à défaut, le propriétaire doit pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre procède au relogement, mais aux frais du propriétaire ou de l'exploitant suivant le cas d'espèce (pour une durée maximale de 3 mois).

Il a également été constaté que l'actuel règlement grand-ducal modifié de 1979 fixant les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité n'est plus adapté à la situation actuelle des locaux d'habitation visés. Or, le règlement sur les bâtisses ne permet d'agir que pour les logements ou chambres où des transformations ou des changements d'affectation sont réalisés. Par conséquent, la réglementation fixant le contenu des critères minimaux a été revue: il reprend une bonne partie des dispositions du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location actuellement encore en vigueur - qui n'a plus été modifié depuis le 15 juin 1979 - en les adaptant toutefois à l'évolution de la situation des logements et chambres, au vu des expériences de la pratique. Le texte a notamment été adapté sur les points suivants:

- seulement 2 personnes adultes peuvent dormir dans une chambre à coucher;
- au lieu d'une pièce de séjour, il est jugé plus approprié de prévoir une cuisine d'une certaine taille (en l'occurrence de 8 m²) à partir de 2 chambres, respectivement d'un logement avec au moins 2 chambres à coucher;
- une pièce de séjour (de 10 m²) est uniquement requise dans les cas où il y a au moins 5 occupants (surface à augmenter de 1,5 m² par occupant supplémentaire à partir du 6^e occupant); comme dans le projet initial, cette pièce de séjour n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une certaine taille (en l'occurrence d'une surface de 13 m² à augmenter de 1,5 m² par occupant supplémentaire à partir du 6^e occupant (au lieu de 15 m² dans le projet initial));
- distinction entre les cas où il y a jusqu'à 6 occupants (donc entre 1 et 6 occupants) et ceux où il y a plus de 6 occupants (donc au moins 7 occupants): à partir d'un certain nombre d'occupants, il convient de prévoir que la moitié des toilettes (avec lavabo) soit située en dehors des salles de bain;
- une boîte à lettres est à installer pour chaque chambre ou logement (le texte actuel est maintenu pour les cas où une telle installation n'est pas possible).

Les nouvelles dispositions réglementaires sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020, donc à la même date que l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales relatives aux critères de salubrité d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Cependant, une période transitoire de mise en conformité de 2 ans a été prévue pour permettre aux exploitants respectivement propriétaires-bailleurs de logements, chambres meublées et locaux collectifs loués ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur du présent règlement de se mettre, si nécessaire, en conformité avec les dispositions de la nouvelle réglementation. Dans une telle hypothèse,

les dispositions de l'actuel règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 resteront encore en vigueur jusqu'à la fin de la période transitoire.

Loi du 20 décembre 2019 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2020

(publiée au Mémorial A - N° 886 du 23 décembre 2019, p. 4, article 3, paragraphe (1) => tableau des coefficients de réévaluation n'entrant en vigueur qu'avec effet au 1er janvier 2020)

L'article 3 de la loi sur le budget de l'Etat pour l'exercice 2020 prévoit également le nouveau tableau des coefficients de réévaluation, applicables pour la réévaluation du capital investi lors de la fixation du loyer, conformément à l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation:

Année	Coefficient	Année	Coefficient	Année	Coefficient	Année	Coefficient
1918 et antérieures	175,53	1944	14,73	1970	5,05	1996	1,50
1919	79,79	1945	11,74	1971	4,83	1997	1,48
1920	42,71	1946	9,32	1972	4,59	1998	1,46
1921	43,70	1947	8,97	1973	4,32	1999	1,45
1922	46,91	1948	8,40	1974	3,95	2000	1,40
1923	39,65	1949	7,97	1975	3,57	2001	1,37
1924	35,31	1950	7,69	1976	3,25	2002	1,34
1925	33,74	1951	7,12	1977	3,04	2003	1,31
1926	28,47	1952	7,00	1978	2,95	2004	1,29
1927	22,56	1953	7,01	1979	2,82	2005	1,25
1928	21,64	1954	6,95	1980	2,66	2006	1,22
1929	20,14	1955	6,95	1981	2,46	2007	1,20
1930	19,79	1956	6,91	1982	2,25	2008	1,16
1931	22,07	1957	6,61	1983	2,07	2009	1,15
1932	25,41	1958	6,57	1984	1,96	2010	1,13
1933	25,55	1959	6,54	1985	1,90	2011	1,09
1934	26,55	1960	6,52	1986	1,89	2012	1,06
1935	27,05	1961	6,48	1987	1,90	2013	1,05
1936	26,91	1962	6,42	1988	1,87	2014	1,04
1937	25,48	1963	6,24	1989	1,81	2015	1,04
1938	24,77	1964	6,05	1990	1,74	2016	1,03
1939	24,84	1965	5,86	1991	1,69	2017	1,02
1940	22,85	1966	5,71	1992	1,64	2018 et postérieures	1,00
1941	14,73	1967	5,57	1993	1,58		
1942	14,73	1968	5,41	1994	1,55		
1943	14,73	1969	5,29	1995	1,52		

2.5. Les relations avec la Chambre des Députés



2.5.1. Les questions parlementaires et heures de questions

Au cours de l'année 2019, 54 questions parlementaires ont été adressées au ministre du Logement:

1. Question n°164 du 9 janvier 2019 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'ancien Président du Fonds du Logement;
2. Question n°237 du 21 janvier 2019 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant le passeport énergétique (réponse commune avec le Ministre de l'Énergie);
3. Question n°248 du 22 janvier 2019 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la fraude au fournisseur dont le Fonds du Logement a été victime;
4. Question n°267 du 25 janvier 2019 posée par l'honorable député Georges Mischo concernant les commissions des loyers et l'accès à la justice (réponse commune avec le Ministre de la Justice);
5. Question n°280 du 29 janvier 2019 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant la collaboration entre les communes et les promoteurs publics;
6. Question n°282 du 29 janvier 2019 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la direction du Fonds du Logement;
7. Question n°291 du 31 janvier 2019 posée par l'honorable député Gilles Baum concernant le projet immobilier « Cité Syrdall »;
8. Question n°381 du 18 février 2019 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Georges Engel concernant le loyer des logements subventionnés;
9. Question n°409 du 25 février 2019 posée par l'honorable député André Bauler concernant les logements pour étudiants (réponse commune avec le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche);
10. Question n°438 du 4 mars 2019 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la rénovation énergétique (réponse commune avec la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et le Ministre de l'Énergie);
11. Question n°443 du 4 mars 2019 posée par l'honorable député Sven Clement concernant le potentiel foncier destiné à l'habitat et détenu par les promoteurs publics (réponse commune avec le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics);
12. Question n°494 du 12 mars 2019 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la violence domestique (réponse commune avec la Ministre de l'Égalité entre les femmes et les hommes);
13. Question n°497 du 13 mars 2019 posée par l'honorable député Gilles Roth concernant l'attribution de la qualité d'officier de police judiciaire (réponse coordonnée du Gouvernement);
14. Question n°505 du 14 mars 2019 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant le Fonds du Logement;
15. Question n°568 du 28 mars 2019 posée par l'honorable député Gilles Roth concernant la politique de la majorité gouvernementale (réponse commune avec le Premier Ministre, le Ministre des Finances, la Ministre de l'Intérieur, la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et le Ministre de l'Énergie);
16. Question n°606 du 5 avril 2019 posée par l'honorable député Henri Kox concernant la promotion du bois comme matériau de construction (réponse commune avec la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et le Ministre de l'Énergie);
17. Question n°679 du 8 mai 2019 posée par l'honorable député Ali Kaes concernant l'ancienne cité militaire à Diekirch (réponse commune avec le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics);
18. Question n°734 du 24 mai 2019 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le certificat LENOZ (réponse commune avec le Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
19. Question n°778 du 12 juin 2019 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le nouveau directeur du Fonds du Logement;
20. Question n°867 du 5 juillet 2019 posée par l'honorable député Gilles Baum concernant les logements de fonction (réponse commune avec le Ministre de la Sécurité intérieure et le Ministre des Finances);
21. Question n°869 du 15 juillet 2019 posée par l'honorable député François Benoy concernant la gestion locative sociale;
22. Question n°880 du 9 juillet 2019 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les « Datebanke beim lëtzebuurger Staat » (réponse coordonnée du Gouvernement);
23. Question n°892 du 12 juillet 2019 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant les logements non-occupés (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
24. Question n°893 du 12 juillet 2019 posée par l'honorable député Marc Lies concernant les statistiques du LISER;

25. Question n°898 du 15 juillet 2019 posée par les honorables députés Marc Lies et Françoise Hetto concernant [les logements locatifs des promoteurs publics](#);
26. Question n°914 du 18 juillet 2019 posée par l'honorable député Sven Clement concernant [les logements pour étudiants](#) (réponse commune avec le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche);
27. Question n°950 du 24 juillet 2019 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant [les garanties de l'Etat dans le cadre d'un prêt immobilier](#);
28. Question n°953 du 24 juillet 2019 posée par les honorables députés Marc Lies et Martine Hansen concernant [les terrains constructibles](#);
29. Question n°974 du 26 juillet 2019 posée par l'honorable député Franz Fayot concernant [la transparence sur le marché de l'immobilier](#);
30. Question n°983 du 29 juillet 2019 posée par l'honorable député Sven Clement concernant [les prix immobiliers](#) (réponse commune avec le Ministre des Finances);
31. Question n°1009 du 2 août 2019 posée par l'honorable député Henri Kox concernant [les aides d'Etat dans le domaine des logements locatifs sociaux](#);
32. Question n°1013 du 2 août 2019 posée par les honorables députés Marc Lies et Gilles Roth concernant [les aides d'Etat dans le domaine des logements locatifs sociaux](#);
33. Question n°1040 du 8 août 2019 posée par les honorables députés Marc Lies et Gilles Roth concernant [les aides d'Etat dans le domaine des logements locatifs sociaux](#);
34. Question n°1041 du 8 août 2019 posée par l'honorable député Henri Kox concernant [les aides d'Etat dans le domaine des logements locatifs sociaux](#);
35. Question n°1049 du 9 août 2019 posée par l'honorable député Sven Clement concernant [l'administration transparente et ouverte](#) (réponse coordonnée du Gouvernement);
36. Question n°1054 du 9 août 2019 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo, Yves Cruchten et Franz Fayot concernant [les aides d'Etat dans le domaine des logements locatifs sociaux](#);
37. Question n°1114 du 26 août 2019 posée par l'honorable député Sven Clement concernant [l'affectation des bâtiments](#) (réponse commune avec le Ministre des Finances);
38. Question n°1132 du 28 août 2019 posée par les honorables députés Alex Bodry et Yves Cruchten concernant [le coût du logement](#);
39. Question n°1151 du 3 septembre 2019 posée par l'honorable député Romain Schneider concernant [les citoyens luxembourgeois ayant leur résidence principale dans la Grande Région](#) (réponse commune avec le Ministre de la Sécurité sociale);
40. Question n°1210 du 18 septembre 2019 posée par l'honorable député Marc Lies concernant [les statistiques du LISER](#);
41. Question n°1265 du 30 septembre 2019 posée par l'honorable député Marc Spautz concernant [la croissance de la population au Luxembourg](#) (réponse commune avec le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics);
42. Question n°1278 du 2 octobre 2019 posée par l'honorable députée Françoise Hetto-Gaasch concernant [le parc de logements sociaux du Fonds du Logement](#);
43. Question n°1279 du 2 octobre 2019 posée par l'honorable députée Françoise Hetto-Gaasch concernant [l'extension du périmètre et création de logements abordables](#) (réponse commune avec le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
44. Question n°1301 du 8 octobre 2019 posée par l'honorable député Max Hahn concernant [les annonces immobilières](#) (réponse commune avec le Ministre de la Protection des consommations);
45. Question n°1316 du 11 octobre 2019 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant [le Fonds spécial d'investissement pour le logement](#) (réponse commune avec le Ministre des Finances);
46. Question n°1336 du 15 octobre 2019 posée par l'honorable député Marc Lies concernant [le Pacte Logement](#);
47. Question n°1340 du 16 octobre 2019 posée par l'honorable député Jeff Engelen concernant [l'état des lieux d'un immeuble dans le cadre de la loi du 22 octobre 2008 dite « Pacte Logement »](#);
48. Question n°1343 du 17 octobre 2019 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant [les logements insalubres](#);
49. Question n°1364 du 21 octobre 2019 posée par l'honorable députée Octavie Modert concernant [les logements sociaux](#);
50. Question n°1432 du 6 novembre 2019 posée par les honorables députés David Wagner et Marc Baum concernant [la situation des bénéficiaires de protection internationale en quête d'un logement au Luxembourg](#) (réponse commune avec le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de l'Immigration et de l'Asile);
51. Question n°1525 du 25 novembre 2019 posée par l'honorable député Jeff Engelen concernant [les « isolants »](#) (réponse commune avec le Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics et le Ministre de l'Énergie);
52. Question n°1577 du 6 décembre 2019 posée par l'honorable député André Bauler concernant [le projet de la SNHBM sur le site de l'ancienne cité militaire de Diekirch](#) (réponse commune avec le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics);
53. Question n°1580 du 6 décembre 2019 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant [les logements inoccupés](#);
54. Question n°1624 du 19 décembre 2019 posée par l'honorable député Léon Gloden concernant [la subvention des logements encadrés pour personnes âgées](#).

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du Ministre du Logement aux dites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des Députés.

2.5.2. Les débats, motions, pétitions et propositions de loi

Le 10 décembre 2019, la Chambre des Députés a organisé un [débat de consultation portant sur le Pacte Logement 2.0](#) (déposé le 11 mars 2019 par le Ministre du Logement).

Le même jour, 13 motions ont été déposées dans le cadre dudit débat de consultation. Une seule [motion invitant le Gouvernement à finaliser l'élaboration du Pacte Logement 2.0. en poursuivant un triple objectif visant à augmenter l'offre de logements à coût modéré et abordables, à mobiliser le potentiel foncier et résidentiel au niveau communal et à améliorer la qualité de vie dans tous les quartiers par un urbanisme adapté](#) a été adoptée à la majorité des voix par la Chambre des Députés lors de ladite séance publique (les 12 autres motions ont été refusées respectivement renvoyées en commission).

Au cours de l'année 2019, 3 propositions de loi ont été déposées, afin de modifier les législations concernant l'aide au logement, le bail à loyer respectivement le pacte logement. Le 9 octobre 2019, l'honorable député Marc Lies a déposé une proposition de loi 1. modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 2. modifiant la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » (doc. parl. n°7485), déclarée recevable par la Chambre des Députés le 23 octobre 2019 et transmise au Gouvernement. A la même date, cet honorable député a également déposé une proposition de loi modifiant la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (doc. parl. n°7487), déclarée recevable par la Chambre des Députés le 23 octobre 2019 et transmise au Gouvernement. Le 10 décembre 2019, l'honorable député Marc Georgen a déposé une proposition de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 2° du Code civil (doc parl. n°7503), déclarée recevable par la Chambre des Députés le 17 décembre 2019 et transmise au Gouvernement.

2.5.3. La Commission du Logement

En 2019, la Commission du Logement s'est réunie 12 fois pour analyser et/ou discuter des thèmes suivants:

1. Présentation du programme gouvernemental – volet logement (24 janvier);
2. Explications sur le fonctionnement du Fonds du Logement, suite à la demande du groupe politique CSV du 30 janvier 2019 (7 février);
3. Présentation d'études et de statistiques concernant le logement:
 - Potentiel foncier destiné à l'habitat au Luxembourg en 2016 (Note n°22 de l'Observatoire de l'Habitat/LISER)
 - Degré de concentration dans la détention du potentiel foncier destiné à l'habitat en 2016 (Note n°23) - Prix des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017 (Note n°24)
 - La construction de logements, entre consommation foncière et reconstruction de terrains (Etude)(28 février);
4. Projet de loi n°7258 portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg: désignation d'un rapporteur, présentation du projet de loi, examen du texte de loi et de l'avis du Conseil d'Etat, examen des Chambres professionnelles et de la CNPD (21 mars);
5. Projet de loi n°7258 portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg: continuation des travaux; Projet de loi n°7450 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2019, Projet de loi n°7451 relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2018-2022: examen des dépenses concernant le Logement (4 avril);
6. Analyse du marché de l'immobilier en 2018 et les perspectives pour 2019 suite à la demande du groupe parlementaire CSV du 3 juin 2019 (27 juin);
7. OCDE - Etude économique du Luxembourg 2019: Présentation par M. le Secrétaire général José Ángel Gurría et échange de vues (10 juillet);
8. Echange avec Mme la Ministre sur la révision des conditions de subventionnement de projets de construction d'ensembles de logements subventionnés, Projet de loi n°7258 portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg: examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat et continuation des travaux de la commission (16 septembre);
9. Désignation d'un nouveau président de la commission, conformément à l'article 23 (1) du Règlement de la Chambre des Députés; « Analyse du marché de l'immobilier en 2018 et les perspectives pour 2019 » suite à la demande du 3 juin 2019 du groupe parlementaire CSV, en présence de M. le Ministre du Logement - Entrevue avec les représentants du Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER) et de l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg (STATEC): Analyse des chiffres publiés en date du 7 octobre 2019 (Le logement en chiffres) (17 octobre);
10. Projet de loi n°7258A portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et Projet de loi n°7258B relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation - désignation d'un nouveau rapporteur / d'une nouvelle rapportrice; Projet de loi n°7500 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2020; Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2019-2023 (Rapporteur: M. Yves Cruchten) - Présentation du volet Logement (7 novembre);
11. Demande en vue de l'organisation d'un débat de consultation au sujet du Pacte logement 2.0 (demande du Gouvernement du 8 mars 2019) - Présentation de documents en vue du débat en présence des Ministres du Logement et de l'Intérieur (14 novembre);
12. Projet de loi n°7258A portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et Projet de loi n°7258B relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (Rapporteur: Madame Semiray Ahmedova): Discussion et adoption des projets de rapport 7258A et 7258B (5 décembre).

2.6. Les relations avec le Service de l'Ombudsman



En 2019, il y a eu 14 réclamations qui ont été transmises par le biais de la Médiateure au ministère du Logement. Elles concernaient principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. Toutes ces réclamations ont pu être clôturées en 2019.

Une entrevue entre la Médiateure, la Ministre du Logement (en fonction à cette date) et des membres de la Commission en matière d'aides individuelles au logement a eu lieu le 21 juin 2019 au Service des aides au logement, afin de discuter de certaines réclamations et sur l'amélioration de la collaboration avec les services du ministère du Logement.

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



2.7. Extraits de la jurisprudence administrative



A part un recours gracieux auprès de la Commission respectivement une réclamation devant l'Ombudsman, 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 devant le tribunal administratif 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 Conseils 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 déférés (TA 22-12-1999, 11455).

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

En matière d'octroi des aides au logement, la compétence 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 1er 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 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 négligents dans la gestion de son dossier. En effet, contrairement à ce qui est soutenu par le demandeur, il incombait 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).

q. Aides au logement - dépassement de la surface utile d'habitation - annulation pour non-communication du dossier administratif (non) - transformation du logement avant le délai de 10 ans à partir de l'occupation du logement - charge de la preuve incombant à l'Etat (non) - période de contrôle de 10 ans vise uniquement la condition de l'habitation principale et permanente (mais non la surface utile d'habitation) - décision administrative valable même si basée sur des motifs non invoqués par l'administration

C'est tout d'abord à bon droit que les premiers juges ont rappelé que le non-respect des dispositions de l'article 11 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 ne constitue pas impérativement une cause d'annulation de la décision administrative, étant donné que cette omission est indépendante du contenu même de la décision prise et que, dès lors, le seul grief susceptible d'affecter le destinataire de la décision est celui de ne pas avoir pu exercer utilement les voies de recours. Par conséquent, la sanction adéquate et conforme à la finalité dudit article 11 est la suspension des délais de recours jusqu'à la communication complète du dossier administratif, puisque la finalité de ces obligations est de permettre à l'administré de décider, en pleine connaissance de cause, au vu des éléments dont dispose l'administration et sur lesquels elle se base pour asseoir sa décision, s'il est utile pour lui de saisir une juridiction.

Un refus de communiquer le dossier administratif ne saurait affecter la légalité d'une décision administrative que dans l'hypothèse d'une lésion vérifiée des droits de la défense, étant rappelé que l'administration n'est pas tenue de procéder de façon automatique à la communication du dossier administratif à défaut d'être sollicitée.

En vertu de l'article 7, paragraphe (4), du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983, précité, (...) le dépassement de la surface utile d'habitation est sans conséquence au niveau des aides au logement accordées s'il survient après le délai de 10 ans à partir de l'occupation de logement.

Si les appelants continuent en appel à contester d'avoir procédé aux travaux d'aménagement de la cave en question pendant ce délai de dix ans, ils ne sont cependant pas fondés à soutenir que la charge de la preuve incomberait à l'Etat. En effet, dans la mesure où une augmentation de la surface utile d'habitation par rapport à celle initialement calculée a été constatée suite à la visite des experts du ministère du Logement le 30 septembre 2014, il y a lieu d'admettre que des travaux d'aménagement ont dû être effectués qui ont conduit à une augmentation de la surface utile d'habitation, travaux dont ils sont les seuls à détenir les éléments et pièces afférentes.

Dans ce contexte, la Cour ne saurait suivre la partie étatique en ce qu'elle prétend que la période de contrôle ne se serait pas terminée à la date du 1er avril 2013, dès lors que la subvention d'intérêt aurait été payée jusqu'au 31 janvier 2014. En effet, c'est à tort que le délégué du gouvernement se fonde sur l'article 8, paragraphe (1), alinéa 2, du règlement grand-ducal du 5 mai 2011, étant donné que cette disposition en ce qu'elle prévoit que si une subvention d'intérêt est payée postérieurement au délai de 10 ans, la condition d'habitation principale et permanente doit être respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire, vise uniquement la condition de l'habitation principale et permanente et non pas celle de la surface utile d'habitation, seule litigieuse en l'espèce.

Il convient encore de relever que si la commission s'est fondée dans sa décision sur une base légale erronée, cela ne porte toutefois pas à conséquence, dès lors qu'une décision administrative fondée sur des motifs entachés d'une erreur de droit, n'est pas à annuler si elle se justifie par d'autres motifs conformes à la loi, même non invoqués par l'administration. Il appartient à la juridiction administrative de substituer, le cas échéant, des motifs exacts aux motifs erronés, de sorte que le fait qu'en l'espèce, la commission s'est fondée en partie à tort sur les dispositions des articles 7 et 8 du règlement grand-ducal du 5 mai 2011, qui ne trouvent pas application en l'espèce, ainsi que cela a été retenu ci-avant, n'est pas de nature à emporter l'annulation de la décision litigieuse, si elle se justifie par d'autres motifs conformes à la loi, ce qui est le cas en l'espèce. (CA 31-01-2019, 41476C).

- r. Aides au logement - Bonification d'intérêt - notion d'autre logement - dispositions applicables au moment de l'octroi de l'aide - notion de copropriété ajoutée dans la réglementation (interprétation restrictive) - différence entre un propriétaire disposant d'un autre logement en indivision et un propriétaire détenant un autre logement en copropriété - violation de l'obligation d'information (oui)

Le règlement grand-ducal du 17 juin 1991 a valablement pu être invoqué en ce qui concerne le remboursement des aides accordées jusqu'à son abrogation par le règlement grand-ducal du 5 mai 2011, entré en vigueur à défaut de dispositions spécifiques, trois jours après sa publication au Mémorial intervenue le 12 mai 2011, partant pour les aides visant la période se terminant le 14 mai 2011 et que le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 a également pu valablement être invoqué pour le remboursement des aides accordées à partir de son entrée en vigueur le 15 mai 2011.

Force est au tribunal de constater qu'à l'instar de l'article 14bis de la loi du 25 février 1979, l'article 7 du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 n'apporte pas de restriction ou de précision quant à la notion d'« autre logement ».

A défaut de définition plus précise de celle-ci, elle doit être entendue en son sens premier. Il faut entendre par là que le demandeur ou son conjoint ne peuvent pas être propriétaires ou usufruitiers, seul ou ensemble, d'un autre logement, c'est-à-dire de la totalité d'un autre logement. En effet, comme la finalité de la loi du 25 février 1979, telle qu'elle se dégage des travaux préparatoires de la loi, est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent, cela présuppose qu'ils ne soient pas déjà propriétaires ou usufruitiers d'un autre logement, que ce soit une maison, un appartement ou un studio, qui soit à leur disposition. Il convient, néanmoins, de relever que le fait d'être le propriétaire ou l'usufruitier d'une quote-part seulement d'un autre logement, sans que ce dernier soit matériellement à disposition ou puisse être utilement libéré, ne saurait en principe conduire à une exclusion du bénéfice des aides au logement litigieuses.

Il convient de rappeler, tel que relevé ci-dessus, que la finalité de la loi du 25 février 1979, telle qu'elle se dégage des travaux préparatoires de la loi, est de permettre aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent et non pas de subventionner l'acquisition d'un deuxième logement.

Il s'ensuit que par l'ajout de la notion de « copropriété » à travers le règlement grand-ducal du 5 mai 2011, le législateur a entendu durcir les conditions d'octroi de la bonification d'intérêt en vue d'éviter que des aides soient apportées à des personnes étant, d'ores et déjà, propriétaires d'un logement, ce qui irait à l'encontre de l'esprit de la loi du 25 février 1979. Il convient, dès lors d'interpréter la notion de « copropriété » de manière extensive. Force est dès lors au tribunal de retenir que, dans la mesure où Madame ... est devenue, ensemble avec son frère Monsieur..., propriétaire d'une moitié indivise en pleine propriété d'une maison d'habitation sise en France, c'est à bon droit que la commission a retenu que les demandeurs ne remplissaient pas les conditions d'octroi des aides au logement telles que prévues par l'article 46 du règlement grand-ducal du 5 mai 2011.

Au vu des considérations qui précèdent, il échet de retenir que la commission a, à juste titre, sollicité le remboursement des aides au logement indûment touchées par les demandeurs pour la période allant de mai 2011 à mai 2014.

Bien qu'il aurait été préférable que les demandeurs informent le ministre de l'existence de cet immeuble lors de leur demande formulée en 2006, étant précisé que le formulaire en vue de l'octroi des aides au logement ne vise pas de manière expresse les seuls logements se trouvant sur le territoire luxembourgeois, de sorte que sont également visés les logements situés à l'étranger, il n'en demeure pas moins que c'est en tout état de cause au plus tard à partir du 15 mai 2011, date d'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 5 mai 2011, que les demandeurs auraient dû en informer le ministre, ce qu'ils ont cependant omis de faire. Les demandeurs sont ainsi restés en défaut d'avoir informé, dans les plus brefs délais, le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de la bonification d'intérêt au sens de l'article 15 du règlement grand-ducal du 5 mai 2011. C'est dès lors, à bon droit, que la partie étatique a retenu une violation de leur obligation d'information dans le chef des époux (...) (TA 19-06-2019, 41079).

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:

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.

2.8. Les activités sur le plan national



2.8.3. Relations publiques

2.8.3.1. Conférences de presse

28 février 2019 Présentation de 4 Etudes menées par l'Observatoire de l'habitat

Lors d'une conférence de presse, le 28 février 2019, Sam Tanson, ministre du Logement, a présenté quatre études ayant en commun la thématique générale du foncier réalisées en 2018 par les équipes de l'Observatoire de l'Habitat pour le ministère du Logement.

2.8.3.2. Foires

Date	Foire	Format
04.04.2019	Logementsdag City Concorde	Stand d'information du Guichet unique des aides au logement
12.10.2019	Journée d'accueil de l'OLAI Luxembourg-ville	Stand d'information du Guichet unique des aides au logement

Organisation de la Semaine nationale du Logement

La Semaine nationale du Logement s'est déroulée du 12 au 20 octobre 2019. Le grand public a pu s'y informer sur l'ensemble des aides au logement, les diverses démarches à suivre et les différentes possibilités à trouver un logement qui réponde 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.

2.8.3.3. Conférences

Conférences régionales 2019 : Ateliers Pacte logement 2.0

Entre le 11 juin et le 04 juillet 2019, le ministère du Logement a organisé, en collaboration avec le ministère de l'Intérieur, 6 conférences régionales ayant comme objectif une consultation avec les acteurs communaux pour recueillir les meilleures idées en vue d'un paquet de mesures qui seront intégrées dans le Pacte Logement 2.0, ceci afin de dynamiser le marché du logement et notamment la création de logements.

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

Le 15 octobre le ministère du Logement a tenu, communément avec la Chambre des Notaires, une conférence publique sur l'acquisition d'un logement, ayant 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 Luxembourg-ville dans le cadre de 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.

Ateliers « Wunne fir jiddereen »

Organisés dans le cadre de la Semaine nationale du Logement, ces ateliers étaient l'occasion de discuter et d'échanger sur certaines propositions élaborées en vue de renforcer le logement abordable au Luxembourg. Pour permettre un échange d'informations et d'expériences optimal, les participants ont pu choisir un atelier dédié à une thématique particulière :

- **Bailleur social:** Convention couvrant le financement de la gestion des logements subventionnés.
- **Calcul du loyer social:** Paramètres pour un loyer abordable applicable sur les logements subventionnés.
- **Constructions d'ensembles:** Conditions des subventions pour la création de logements subventionnés.

2.8.4. Participation du ministère du Logement à des groupes de travail, comités et autres

- au comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall
- au conseil d'administration du Fonds du Logement ;
- au conseil d'administration de la Société nationale des habitations à bon marché ;
- au conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval ;
- au comité-directeur du Fonds national de solidarité ;
- au Conseil supérieur d'action sociale ;
- au Comité d'accompagnement « Plan national d'allocation » ;
- à la Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU) ;
- au comité de pilotage politique de la convention Uelzechtdal ;
- au conseil d'administration de la SUDCAL S.A. ;
- au groupe de travail interministériel « Jeunes et logement » ;
- au 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 » ;
- au comité interministériel pour la coopération au développement ;
- au conseil de gérance de My Energy ;
- aux réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel logement ;
- à la formation continue de l'Université du Luxembourg concernant le Pacte logement ;
- au conseil supérieur de la protection nationale (CSPN) ;
- au comité interministériel de coordination de la politique européenne (CICPE) ;
- au groupe stratégique pour l'économie circulaire ;
- aux réunions interministérielles du groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques » ;
- au groupe de travail « Avant-projet de règlement déterminant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location » ;
- au comité technique de normalisation relatif à l'élaboration d'une norme luxembourgeoise pour calculer la surface habitable (ILNAS – Organisme luxembourgeois de normalisation)
- au groupe de travail « Programme directeur d'aménagement du territoire »
- au groupe de travail pour l'élaboration du projet ELMEN de la Société nationale des habitations à bon marché à Olm » ;
- au groupe de travail pour l'élaboration du projet de la Cité Syrdall » ;
- au groupe de travail du plan directeur « Wunne mat der Wooltz » du Fonds du Logement ;
- au groupe de travail Ad hoc : Economie circulaire (Luxinnovation), PAG en milieu rural (Naturpark Our) ;
- au conseil supérieur d'aménagement du territoire (CSAT) ;
- à la commission d'aménagement ;
- à la cellule d'évaluation PAP ;
- à la plateforme PAP ;
- à la cellule de facilitation ;
- à la commission interdépartementale de Développement durable (CIDDD) ;
- aux réunions du Conseil national pour la Construction durable (CNCD) ;
- au 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 ;
- au groupe de travail transfrontalier: « Grenzüberschreitendes Entwicklungskonzept Oberes Moseltal (EOM) » ;
- au groupe de travail interministériel « Projet pilote Raum+Luxembourg » (DATer) ;
- au comité d'accompagnement du site Esch/Schifflange :
 - Sous-groupe étude socio-économique
 - Sous-groupe immobilier.
- au groupe de travail interministériel „droit de préemption“
- au comité de coordination interministérielle pour la coopération transfrontalière (CICT)
- au groupe de travail interministériel (SNHBM) pour l'élaboration du projet « Boulevard Pierre Dupont »
- au groupe de travail interministériel (SNHBM) pour l'élaboration du projet « Rue de Lignes »
- au groupe de travail interministériel (SNHBM) pour l'élaboration du projet « Cité Militaire Diekirch »
- au comité de pilotage Midfield
- au groupe de travail étude Southwest Luxembourg
- au groupe de travail IBA 2032 (Internationale Bauausstellung)
- au groupe de travail Luga2023 (Luxemburgische Gartenschau 2023)

2.9. Les activités sur le plan international



Réunion «Examen économique 2019 du Luxembourg par l'OCDE» à Paris

Une réunion relative à l'examen économique 2019 du Luxembourg par l'OCDE s'est tenue les 5 et 6 mai 2019 dans les locaux de l'OCDE à Paris. Deux représentants du ministère du Logement y ont participé.

Dans sa publication "Etudes économiques de l'OCDE - Luxembourg" 2019, l'OCDE «attire l'attention sur la nécessité d'un marché du logement qui soit plus efficient et plus équitable. La politique fiscale pourrait être utilisée pour dynamiser l'offre de logements, notamment en réformant les impôts périodiques sur la propriété immobilière de façon à ce qu'il en coûte désormais plus cher de laisser vacants des terrains constructibles.

D'autres mesures comme l'augmentation de la densité résidentielle, l'obligation pour les communes de sanctionner les propriétaires et les promoteurs immobiliers qui n'utilisent pas leurs permis de construire et la suppression progressive de la déductibilité fiscale des intérêts d'emprunts hypothécaires, devraient également être envisagées. Pour que la croissance soit plus inclusive, les autorités du Luxembourg pourraient financer directement les nouvelles acquisitions foncières des prestataires publics de logements sociaux et mieux appliquer les critères de ressources pour cibler l'offre du secteur social. Il est également recommandé d'indexer les allocations de logement et les loyers des logements sociaux sur les loyers du marché local.»



2.10. Bilan intermédiaire Pacte Logement

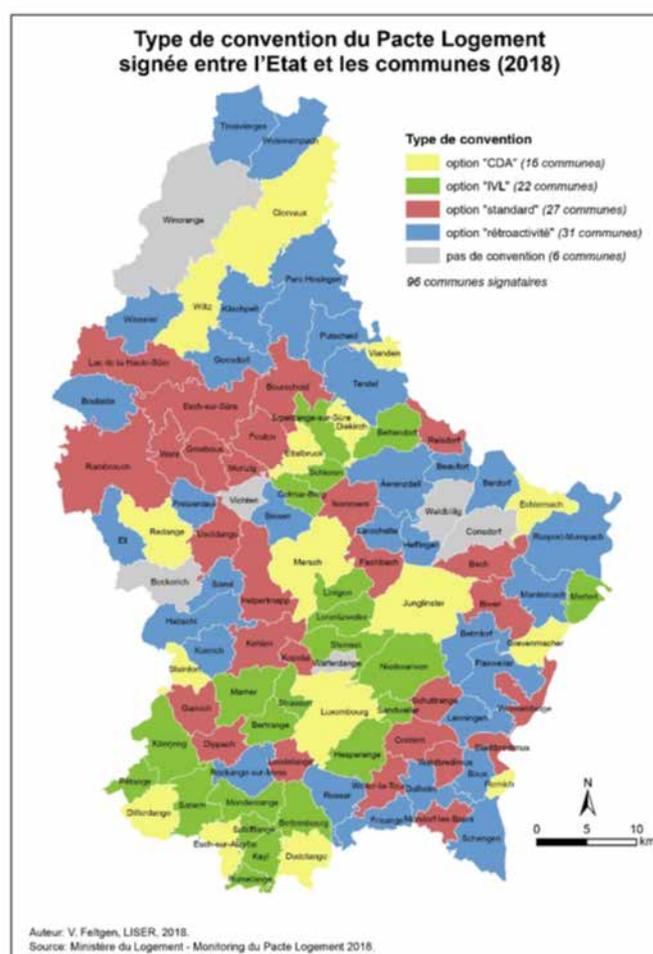


Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement le 22 octobre 2008, 96 communes au total ont procédé à la signature de la convention dénommée Pacte logement.

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 1er janvier 2019, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2019 a été de près de 28,79 millions d'euros. Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2019 a été d'un peu moins de 392 millions d'euros.

Le Pacte Logement en vigueur depuis 2008 vient à terme à la fin de l'année 2020.



2.11.1. Suivi du Pacte Logement

Comme prévu par l'accord de coalition 2018-2023, un nouveau pacte logement appelé « Pacte Logement 2.0 » sera mis en place entre l'Etat et les communes. Son élaboration s'appuie entre autres sur le travail préparatoire réalisé par un groupe de travail interministériel ainsi que sur les déclarations des communes exprimées par l'intermédiaire du questionnaire « Pacte Logement 2.0 » et sur les conclusions de la Journée des communes de 2016.

L'approche stratégique pour l'élaboration du Pacte Logement 2.0 repose sur un système axé sur celui du Pacte Climat, caractérisé par une grande mobilisation des communes, un système de certification sophistiqué, la mise à disposition de consultants communaux ainsi qu'une administration professionnelle et des campagnes de sensibilisation au niveau national. Afin de profiter des expériences faites dans le cadre du Pacte Climat, des échanges réguliers entre le ministère du Logement, le ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et Myenergy ont eu lieu au cours de l'année 2019.

L'objectif du Pacte Logement 2.0 est de soutenir les communes dans la création de logements abordables et l'amélioration de la qualité de vie résidentielle. Plus précisément il agit :

- d'augmenter l'offre de logements abordables et durables au niveau communal
- de mobiliser le potentiel foncier existant
- d'améliorer la qualité de vie dans tous les quartiers par un urbanisme adapté.

Afin d'assurer une forte implication communale et de garantir un échange continu dans l'élaboration des mesures du Pacte Logement 2.0, le ministère du Logement a organisé au cours des mois de juin et juillet 2019 six ateliers interactifs au niveau régional à Wiltz, Remich, Diekirch, Redange sur Attert, Steinsel et Schifflange. L'objectif des ateliers était de rassembler les idées et expériences des communes et de développer des projets et mesures concrets dans l'intérêt de la création de logements abordables de qualité. Ces ateliers ont permis de mener une discussion approfondie autour de la politique du logement au niveau communal - en présence de Madame Sam Tanson, ministre du Logement, et de Madame Taina Bofferding, ministre de l'Intérieur ainsi que d'environ 200 élus et agents représentant 78 communes.

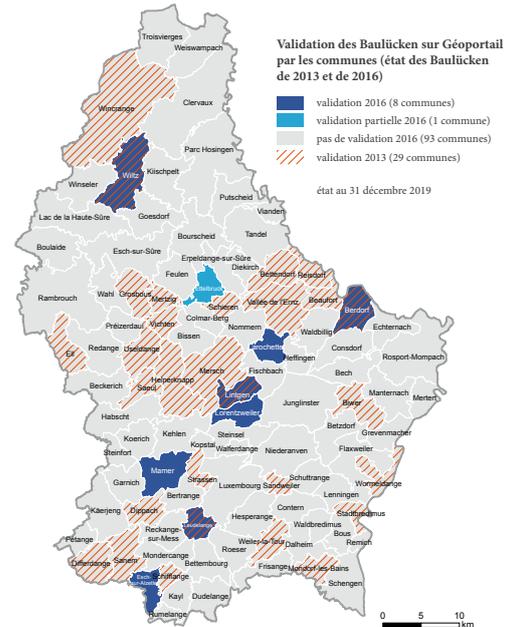
Les bureaux d'études *Zeyen+Baumann* et *Spatial Foresight* ont été engagés par le ministère du Logement pour préparer et modérer les ateliers interactifs et pour faire le suivi récapitulatif des ateliers, consistant notamment dans la rédaction d'un résumé des résultats et de finaliser le catalogue des mesures en l'adaptant aux résultats des discussions de ces six ateliers interactifs. Une documentation photographique et les résultats détaillés des différents groupes de travail ont été publiés [au site internet du ministère du Logement](#).

Les résultats du processus participatif ont été présentés à la Chambre des députés en novembre 2019 et ont fait l'objet d'un débat de consultation en décembre 2019. Suite au feu vert politique pour le suivi envisagé du Pacte Logement 2.0, le ministère du Logement a signé un nouveau contrat avec les bureaux d'études *Zeyen+Baumann* et *Spatial Foresight* avec la mission d'assister le ministère du Logement à finaliser le catalogue des mesures, à préparer les conventions Pacte Logement 2.0 entre l'Etat et les communes, à mettre en place les outils informatiques, à communiquer avec les communes.

Le ministère du Logement est entré en contact avec le Syndicat intercommunal de Gestion Informatique (SIGI) afin de préparer les mesures de support informatiques (logiciels) pour le Pacte Logement 2.0. Deux réunions de concertations ont eu lieu en 2019 entre le ministère du Logement et le SIGI.

En décembre 2019, un total de 34 communes a validé les terrains Baulücken sur le site du Géoportail.

Tableau : Baulücken validées par les communes (état au 31 décembre 2019)



Auteur: V. Felten, LISER 2020.
Source: Feedback des Administrations communales sur les Baulücken sur Géoportail (2015-2019).

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 2019, des parcelles sises à Frisange 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.

Projet « Raumplus » : continuation du recensement des « Baulücken »

En 2019, le Ministère du Logement et le Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire se sont engagés à cofinancer le projet « Raumplus Luxembourg ». Le bureau d'études allemand ProRaum sis à Karlsruhe et le Luxembourg Institute for Socio-Economic Research (LISER) sont chargés de l'élaboration dudit projet dont les objectifs sont le recensement quantitatif et qualitatif de la réserve des surfaces à bâtir ainsi que la création d'une plateforme informatique permettant la mise à jour des données recueillies. A côté du recensement du potentiel foncier, les communes seront rencontrées individuellement, afin de valider ensemble l'intégralité des terrains disponibles sur le territoire communal, dont entre autres les Baulücken. En 2019, les premières communes-test ont été traitées, le traitement des autres communes est prévu de continuer à partir de 2020. Dans le cadre du projet « Raumplus », le groupe de travail interministériel procède également à une adaptation ponctuelle de la définition des « Baulücken »

3

Les trois promoteurs publics du marché du logement

3.1. Le Fonds du Logement



3.1.1 Les activités de l'année

En 2019, le Fonds du Logement a procédé à la mise sur le marché de 5 nouvelles réalisations. En parallèle, il a poursuivi ses travaux d'infrastructure, de construction ou de rénovation sur 12 chantiers et procédé au démarrage de travaux de 8 nouveaux projets.

3.1.2. Les projets achevés

3.1.2.1 Maisons unifamiliales à Luxembourg-Cents



O_Minaire_FondsduLogement_Luxembourg-Cents

Luxembourg-Cents	ARCO ARCHITECTURE COMPANY
Lieu	95-99B, rue Cents à Luxembourg
Type d'unités	7 maisons unifamiliales de ± 140 m ²
Objectif	Vente subventionnée (Etat futur d'achèvement)
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.2.2. Maisons unifamiliales à Senningerberg



O_Minaire_FondsduLogement_Senningerberg

Senningerberg	TOM SIMON ARCHITECTES
Lieu	7-11, rue du Grünewald à Senningerberg
Type d'unités	10 maisons unifamiliales de ± 123 à 149 m ²
Objectif	Vente et location subventionnées
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.2.3. Immeuble résidentiel à Diekirch



O_Minaire_FondsduLogement_Diekirch

Diekirch	HOLWECK BINGEN ARCHITECTES
Lieu	7, rue François-Julien Vannerus à Diekirch
Type d'unités	16 appartements
Objectif	Location subventionnée et location à coût modéré
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.2.4. Bâtiments POST à Kayl et Troisvierges

Kayl et Troisvierges	
Lieu	25, Grand-rue à Kayl / 42, Grand-rue à Troisvierges
Type d'unités	3 et 5 appartements
Objectif	Location subventionnée
Nature des travaux	Rénovation légère

3.1.3. Les projets en cours

3.1.3.1. Résidence « Miwelchen » à Differdange



Differdange	DEWEY MULLER
Lieu	Place des alliés à Differdange
Type d'unités	12 logements pour jeunes familles, 16 logements pour personnes âgées et 4 commerces
Objectif	Location subventionnée et non-subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.2. Immeubles résidentiels à Echternach



Echternach	DIANE HEIREND ARCHITECTURE ET URBANISME
Lieu	Rue Kahlenbeerch à Echternach
Type d'unités	30 appartements
Objectif	Location et vente subventionnées
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.3. Immeuble résidentiel « Kraizerbiert » à Grevenmacher



Grevenmacher	VALENTINY HVP ARCHITECTS
Lieu	Rue Kahlenberg à Grevenmacher
Type d'unités	23 appartements
Objectif	Location à coût modéré
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.4. Maisons unifamiliales à Useldange



Useldange	DIESCHBOURG WAGNER ARCHITECTES
Lieu	Rue de l'église à Useldange
Type d'unités	4 maisons unifamiliales
Objectif	Vente subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.5. Maisons à Noerdange



Noerdange	BENG ARCHITECTES ET ASSOCIÉS
Lieu	Rue de Diekirch à Noerdange
Type d'unités	4 maisons unifamiliales et 1 maison bi-familiale
Objectif	Vente subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.7. Ensemble résidentiel à Esch-sur-Alzette/
Nonnewisen (7ND)

Esch-sur-Alzette/ Nonnewisen	BSARC
Lieu	Quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette
Type d'unités	40 appartements et 8 commerces
Objectif	Vente subventionnée et non-subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.6. Maisons unifamiliales à Schweich



Schweich	BENG ARCHITECTES ET ASSOCIÉS
Lieu	Coin Sellerstrooss/An der Hoh à Schweich
Type d'unités	3 maisons unifamiliales
Objectif	Vente subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.8. Ensemble résidentiel à Esch-sur-Alzette/
Nonnewisen (7SA)

Esch-sur-Alzette/ Nonnewisen	SCHEMEL WIRTZ ARCHITECTES ASSOCIÉS
Lieu	Quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette
Type d'unités	34 appartements et 2 commerces
Objectif	Location et vente subventionnées
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.3.9. Maisons unifamiliales et bi-familiales à Bridel



Bridel	iPlan
Lieu	Rue des bouleaux / rue des bruyères à Bridel
Type d'unités	13 maisons unifamiliales et 5 maisons bi-familiales
Objectif	Vente subventionnée
Nature des travaux	Travaux d'infrastructures

3.1.3.11. Maisons bi-familiales à Fentange



Fentange	TEISEN-GIESLER ARCHITECTES
Lieu	« Op der Sterz » à Fentange
Type d'unités	5 maisons bi-familiales
Objectif	Location et vente subventionnées
Nature des travaux	Travaux d'infrastructures

3.1.3.10. Maisons unifamiliales à Niederfeulen



Niederfeulen	SIMON-CHRISTIANSEN ET ASSOCIÉS
Lieu	Route d'Arlon à Niederfeulen
Type d'unités	6 maisons unifamiliales
Objectif	Vente subventionnée
Nature des travaux	Travaux d'infrastructures

3.1.3.12. Résidence à Hesperange

Hesperange	
Lieu	353, route de Thionville à Hesperange
Type d'unités	5 appartements
Objectif	Location subventionnée
Nature des travaux	Transformation et rénovation

3.1.4. Les nouveaux projets

3.1.4.1. Ensemble résidentiel à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen (5SA)

Esch-sur-Alzette/Nonnewisen	
Lieu	Quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette
Type d'unités	20 appartements et 3 commerces
Objectif	Vente subventionnée et vente non-subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.4.2. Maisons unifamiliales à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen (5SB)

Esch-sur-Alzette/Nonnewisen	
Lieu	Quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette
Type d'unités	17 maisons unifamiliales
Objectif	Vente subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.4.3. Ensemble résidentiel à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen (5SE)

Esch-sur-Alzette/Nonnewisen	
Lieu	Quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette
Type d'unités	24 appartements et 2 commerces
Objectif	Vente subventionnée et non-subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.4.4. Ensemble résidentiel à Kopstal

Kopstal	
Lieu	55, rue Schmitz à Kopstal
Type d'unités	10 appartements
Objectif	Location subventionnée
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.4.5. Maisons unifamiliales à Remich

Remich	
Lieu	13, route de Mondorf à Remich
Type d'unités	7 maisons unifamiliales
Objectif	Location et vente subventionnées
Nature des travaux	Nouvelle construction

3.1.4.6. Résidences à appartements à Niederkorn

Niederkorn	
Lieu	Route de Bascharage à Niederkorn
Type d'unités	42 appartements et 2 commerces
Objectif	Location subventionnée et non-subventionnée
Nature des travaux	Travaux d'infrastructure

3.1.4.7. Bâtiments POST à Esch-sur-Sûre et Useldange

Esch-sur-Sûre et Useldange	
Lieu	3, rue de la Poste à Esch-sur-Sûre / 5, rue de la Gare à Useldange
Type d'unités	2 appartements et 1 maison unifamiliale
Objectif	Location subventionnée
Nature des travaux	Transformation et rénovation

3.1.5. Les programmes d'avenir

Parallèlement aux chantiers en cours, le Fonds du Logement assure actuellement des missions de planification de ± 65 autres projets. 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 et le « Val St. André » à Luxembourg.

3.1.6. Les ventes de l'année

Eu égard à son statut de promoteur public, le Fonds du Logement met en vente, chaque année, des constructions à prix abordable afin de favoriser l'accès à la propriété aux ménages qui ne pourraient se permettre une acquisition sur le marché privé.

Ainsi, au cours de l'année 2019, le Fonds a procédé aux ventes actées suivantes :

- 41 appartements « Terrasses de la Ville » à Differdange,
- 17 appartements, 18 maisons unifamiliales et 3 commerces, quartier « Wunnen am Park » à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen,
- 2 maisons unifamiliales, rue Ferd Schuman à Mondorf-les-Bains,
- 1 commerce, rue de la Gare à Roodt-sur-Syre.

Il a également procédé à la revente de 5 appartements à Hosingen, 1 appartement à Diekirch et 1 maison unifamiliale à Esch-Nonnewisen.

Au total, ces ventes représentent un montant de ± 29.000.000,- €

3.1.7. 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 foncier de ± 145 hectares, dont 35 hectares à Wiltz « Wunne mat der Wooltz » et « Haartgarten » et 36 hectares à Dudelange « Neischmelz ».

3.1.8. 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 1.937 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.

Tableau 1: Répartition par communes des logements locatifs du Fonds du Logement

Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements 1.000 habitants (**)
1 Luxembourg	574	29,63	4,81
2 Differdange	306	15,80	11,42
3 Esch-sur-Alzette	217	11,20	6,13
4 Dudelange	110	5,68	5,22
5 Schifflange	62	3,20	5,55
6 Rumelange	56	2,89	9,99
7 Pétange	52	2,68	2,71
8 Merttert	37	1,91	8,11
9 Bertrange	36	1,86	4,35
10 Sandweiler	35	1,81	9,52
11 Bettembourg	33	1,70	2,95
12 Echternach	33	1,70	5,87
13 Grevenmacher	31	1,60	6,32
14 Ettelbruck	25	1,29	2,80
15 Parc Hosingen	25	1,29	6,96
16 Troisvierges	24	1,24	7,50
17 Sanem	21	1,08	1,22
18 Diekirch	17	0,88	2,43
19 Kaerjeng	17	0,88	1,63
20 Mondercange	17	0,88	2,44
21 Mamer	16	0,83	1,64
22 Mersch	15	0,77	1,56
23 Steinsel	15	0,77	2,77
24 Clervaux	15	0,77	2,81
25 Remich	15	0,77	4,05
26 Steinfort	14	0,72	2,65
27 Wiltz	14	0,72	1,98
29 Schengen	13	0,67	2,69
30 Strassen	12	0,62	1,25
28 Kayl	11	0,57	1,18
31 Schuttrange	9	0,46	2,16
32 Esch-sur-Sûre	8	0,41	2,95
33 Erpeldange	6	0,31	2,49
35 Niederanven	6	0,31	0,96
34 Useldange	6	0,31	3,16
36 Junglinster	4	0,21	0,51
37 Rosport	4	0,21	1,10
38 Reisdorf	4	0,21	3,24
39 Betzdorf	4	0,21	1,00
40 Wintrange	4	0,21	0,91
41 Colmar-Berg	3	0,15	1,37
42 Rambrouch	3	0,15	0,68
43 Schieren	3	0,15	1,48
44 Lenningen	2	0,10	1,03
45 Beaufort	1	0,05	0,36
46 Winseler	1	0,05	0,73
47 Grosbous	1	0,05	0,92
TOTAL	1937		

(**) pour plus de rigueur, 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):

2019: N/A
 2018: 34,5
 2017: 23,7
 2016: 18,9
 2015: 26,9

- Capitaux propres (en millions):

2019: N/A
 2018: 410,4
 2017: 387,7
 2016: 385,4
 2015: 356,6

- Provisions et immobilisations corporelles (en millions):

2019: N/A
 2018: 24,1
 2017: 25,7
 2016: 25,5
 2015: 25,3

- Logements locatifs (cumulés):

2019: 1 937
 2018: 1 907
 2017: 1 890
 2016: 1 851
 2015: 1 830

- Logements vendus (cumulés):

2019: 1 737
 2018: 1 659
 2017: 1 548
 2016: 1 511
 2015: 1 495

- Logements réalisés pour l'Etat et les Institutions (cumulés):

2019: 484
 2018: 484
 2017: 479
 2016: 424
 2015: 424

- Personnel (ETP)

2019: 122
 2018: 100
 2017: 87*
 2016: 71*
 2015: 63

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

3.2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)



3.2.1. Activités de l'année

Dans le courant de l'exercice 2019, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg Kirchberg *Domaine du Kiem* et *Réimerwee*, à Luxembourg - *Route d'Arlon*, à Diekirch, à *Alzingen Rothweit II*, à Bettendorf, à *Belvaux Geessewee*, à Contern an de *Steng*, à *Olm Elmen*, à *Grevenmacher rue des Remparts*, à *Helmsange*, à *Junglinster JongMëtt*, à *Lamadelaine An den Atzengen*, à *Mersch*, à *Niederkorn rue de Pétange* et enfin à *Käerjeng Cité Jean-Christophe*.

3.2.1.1. Luxembourg

A Luxembourg, plusieurs projets sont en cours:

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* ont été réalisées au printemps/été 2019. Les premiers locataires ont pu emménager en septembre 2019. Les premiers acquéreurs de la résidence *Naos*, quant à eux, se sont vus remettre les clés en octobre 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. Les remises des clés des résidences *Enir* et *Juza* sont prévues pour le premier trimestre 2020. Celles de la résidence *Mira* pour le printemps 2020.

La 4^e résidence (*Vela*) avec 34 appartements sera affectée à la location sociale. Les premiers locataires pourront emménager au printemps 2020.

Un deuxième projet élaboré par le bureau d'architecture *Steinmetz-DeMeyer* 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 gros œuvre sont achevés pour les résidences *Talita*, *Resha*, *Capella* et *Isida* et viennent de démarrer pour les résidences *Gienna* et *Atria*.

Le troisième ensemble, élaboré par les architectes *AZPML* et *Beckmann N'Thépe*, comporte 3 résidences (*Clava*, *Meïssa* et *Leonis*) de 73 appartements au total, dont 34 seront affectés à la location sociale. Les travaux de gros œuvre sont en cours d'achèvement.

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

Ilot mixte Porte de l'Europe

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

La Société s'y est vue attribuer 10% de la surface des logements ; soit 15 appartements qui seront affectés à la location sociale.

Ce projet sera normalement achevé en octobre 2020.

Aux abords de la route d'Arlon, la Société construit deux immeubles (*Irida* et *Elea*) comportant des surfaces de bureaux et 35 appartements destinés à la vente.

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

Les acquéreurs des deux résidences se sont vus remettre les clés fin de l'année 2019. La remise des clés des surfaces de bureaux est prévue pour le printemps 2020.

3.2.1.2. Diekirch

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

La résidence Rucio a déjà été achevée en 2016.

Les travaux de gros œuvre de la résidence Platero, composée de 15 appartements, sont achevés.

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

3.2.1.3. Alzingen

La Commune d'Hesperange a elle-même fait élaborer le PAP Rothweit II 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 a cédés à la Société par droit d'emphytéose.

La première résidence (Zenzero) comporte 17 appartements destinés à la vente. Les travaux de gros œuvre sont en cours.

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 travaux de gros œuvre sont également en cours.

Les résidences Timo, Mirto et Cumino, comportent un total de 21 logements tous destinés à l'accession à la propriété. Les travaux de gros œuvre sont également en cours.

Finalement, la Société prévoit de mettre en chantier les 14 maisons unifamiliales courant du mois de mars 2020.

3.2.1.4. Grevenmacher

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 de second œuvre sont en cours.

La Société construit également 3 maisons unifamiliales à côté de cette résidence ; les travaux de terrassement ont débuté en janvier 2020.

3.2.1.5. 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.

Ce projet était 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 a été construit par la Société pour compte de la Commune. 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. Les premiers propriétaires se sont vus remettre les clés fin 2019. Les locataires pourront prendre possession des lieux en février 2020.

3.2.1.6. 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 premières remises des clés ont eu lieu en septembre 2019 pour les groupes 11 et 13. Les propriétaires des groupes 1, 2, 3, 4 et 12 se verront remettre les clés courant du mois de janvier 2020.

Les travaux de gros œuvre sont en cours dans les maisons des groupes 7 et 8. Les groupes 5, 6, 9 et 10 sont en cours avec les travaux de technique.

Les propriétaires des résidences Alesia et Eborra ont pu prendre possession de leur appartement en septembre 2019. Les locataires de la résidence Larina pourront emménager courant du mois de février 2020.

3.2.1.7. 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 a 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. La Société a procédé à la remise des clés des maisons au printemps 2019. Les premiers locataires pourront emménager au printemps 2020.

3.2.1.8. 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). La résidence DU sera affectée à la location.

Les propriétaires de la résidence UNU se verront remettre les clés début 2020.

Les résidences DU et TRI sont en phase de parachèvement. Les propriétaires devraient pouvoir emménager avant l'été 2020.

En ce qui concerne les maisons, les groupes 1 et 2 sont également en phase de parachèvement. Dans les groupes 3 à 8, les travaux de technique sont en cours.

3.2.1.9. Belvaux

La Société dispose à Belvaux, au lieu-dit *Geessewee*, de réserves foncières de 5,69 hectares. Deux tiers des terrains appartenaient à la Commune, qui les a vendus à la Société. Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons unifamiliales.

Les travaux de second 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.

Les résidences Verata et Orobica sont toutes les deux destinées à la location sociale. Verata comprend 8 appartements et une crèche ; Orobica 8 appartements et un local pour la Fondation autisme Luxembourg. Les travaux de gros œuvre sont en cours.

La Société a récemment reçu l'autorisation de bâtir pour 33 maisons unifamiliales.

3.2.1.10. Contern

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.

Les cinq premières résidences ont été mises en chantier en automne 2018. 4 résidences, avec au total 26 appartements, destinés à l'accession à la propriété (Ambre, Corail, Dolomite et Jade), et une résidence composée de 7 appartements destinés à la location sociale (Basalte).

Pour les résidences Jade, Basalte et Corail, les installations technique sont en cours d'achèvement. L'immeuble Dolomite, quant à lui, est en phase de parachèvement.

Les six résidences suivantes seront mises en chantier au printemps 2020. Les immeubles Azulite, Berylite, Celestine sont destinés à la vente avec 23 logements au total et un cabinet médical. Les résidences Agate, Barite et Diorite se composent de 24 appartements destinés à la location sociale.

La Société a également reçu l'autorisation de bâtir pour les 16 premières maisons unifamiliales qui ont toutes été mises en chantier fin 2019.

3.2.1.11. 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.

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 en 2021/2022.

La Société a entamé les travaux d'infrastructure de la première phase en juillet 2018.

La construction des 9 maisons témoins en bois est en cours. Plusieurs immeubles ont également été mises en chantier. Les travaux de terrassement de la résidence Salvia sont achevés. Ceux de la crèche, des commerces et de la résidence Crocus ont débuté fin de l'année 2019. Les travaux de gros œuvre du parking central sont en cours. *La Maison pour Tous* sera mise en chantier fin janvier 2020.

Pour les résidences Arnica, Bertero, Sorbus, Salix et Thymus, les travaux de gros œuvre sont en cours.

3.2.1.12. Helmsange

Ce projet prévoit la réalisation de deux résidences de 20 appartements chacune. La première sera destinée à la location sociale (Vilosa), la deuxième (Dumalis) 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.

Les travaux de gros œuvre sont achevés pour la résidence Dumalis et en cours pour la résidence Villosa.

3.2.1.13. Bettendorf

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

La Commune met 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.

Les travaux de gros œuvre de l'ensemble des logements sont en cours d'achèvement.

3.2.1.14 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 Pé-tange** à Niederkorn. La Société y réalisera 3 immeubles avec au total 22 appartements et 30 maisons unifamiliales.

La résidence Zéolite dispose de 8 appartements qui seront mis en vente. Les résidences Corindon et Darby sont destinées à la location sociale et comptent un total de 15 unités.

Les travaux de gros œuvre de la résidence Zéolite sont en cours. La mise en chantier des autres logements est prévue pour juin 2020.

3.2.2. Les programmes d'avenir

3.2.2.1. Luxembourg-Kirchberg

Au **Domaine du Kiem**, la Société entend réaliser un projet accueillant 39 logements et disposant de 39 emplacements de stationnement aménagés en sous-sol. Ce projet était initialement prévu en construction modulaire, mais cette méthode de construction a dû être abandonnée car trop chère.

3.2.2.2. Luxembourg-Limpertsberg

Dans le cadre du projet Baulücken en collaboration avec la Ville de Luxembourg, la Société réalisera dès septembre 2020 deux bâtiments avec un total de 18 unités dans la rue Joseph Hansen.

3.2.2.3. Niederanven

A Niederanven, 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.

Les travaux de viabilisation seront entamés au printemps 2020.

3.2.2.4. Luxembourg-Cents

A Luxembourg-Cents, la Société a prévu de réaliser dans la rue **Paul Albrecht** une résidence d'une quarantaine d'appartements avec une maison des jeunes au rez-de-chaussée. Ce projet est réalisé pour compte de la Ville de Luxembourg, qui entend affecter les logements à la location sociale.

3.2.2.5. Heiderscheid

La Commune d'Esch-sur-Sûre est propriétaire unique de plusieurs terrains sis à Heiderscheid, au lieudit **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 vient d'entamer les travaux d'infrastructure en janvier 2020.

3.2.2.6. 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 ont été entamés fin 2019.

3.2.2.7. 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 84 unités et environ 1.700 m² de commerces, respectivement de bureaux. Un début de chantier est prévu pour 2021.

3.2.2.8. Luxembourg-Merl

Au quartier Merl, la Société réalisera plusieurs projets pour compte de la Ville de Luxembourg.

Le plus grand d'entre eux, situé au **Centre de Merl**, comprendra 7 résidences avec un total d'environ 69 logements et 31 maisons unifamiliales.

Le projet **rue de Merl** prévoit 20-25 unités. Celui rue **Auguste Liesch** comporte environ 10 logements.

A la rue des Celtes, la Société prévoit la construction de 4 maisons unifamiliales ou bifamiliales.

Dans le PAP **rue des Aubépines**, la Société construira 4 résidences et 5 maisons bifamiliales.

En dehors de ces projets pour la Ville, la Société réalisera à Merl 2 projets pour son propre compte. Tout d'abord, environ 185 appartements au Bd Pierre Dupong. Le PAP est en cours d'élaboration.

Puis, un autre projet, sis rue des Ligures, est actuellement à l'étude avec plus de 200 logements à construire par la Société.

3.2.2.9. 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 2021.

3.2.2.10. Mamer

Au Centre de Mamer (PAP Millénaire), la Société prévoit la construction de logements locatifs sociaux pour compte de la Commune.

Le projet prévoit un immeuble à usage mixte comprenant 19 appartements, une surface commerciale et des cabinets médicaux.

La mise en chantier est prévue pour début 2021.

3.2.2.11. Sanem

Le projet *Taupeschwiss* est réalisé en collaboration avec la Commune de Sanem. Elle cédera 11 terrains à bâtir à la Société avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans. La Société pourra donc y construire 11 maisons unifamiliales à partir de 2021.

3.2.2.12. 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. La Ville de Luxembourg réalise actuellement des travaux de canalisation. Après achèvement de ceux-ci, la Société pourra entamer les travaux d'infrastructure de ce PAP.

3.2.2.13. 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 approuvé par toutes les instances. Un début de chantier est prévu en 2021.

3.2.2.14. Betzdorf

La Commune de Betzdorf est propriétaire d'un terrain sis à *Berg*, d'une contenance d'environ 1,22 hectare, qu'elle cédera à la Société avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans. La Société y construira 24 maisons unifamiliales. Afin de répondre à des critères écologiques élevés, les maisons seront construites conformément aux critères énergétiques NZEB (nearly zero energy building) et *PRIME House*.

3.2.2.15. 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 avec priorité aux personnes ayant un lien avec la Commune.

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. Il sera introduit après refonte du PAG.

3.2.2.16. 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.

3.2.2.17. Grevenmacher

Le projet *Unter dem Pietert*, d'une surface de 3,73 hectares, est composé de plusieurs terrains appartenant à 25 propriétaires, dont l'Etat et la Commune. La Société est sollicitée pour réaliser un projet sur les terrains étatiques et communaux. Ceux-ci seraient cédés par droit d'emphytéose. Ils permettent la réalisation d'une résidence à 9 appartements et de 11 maisons unifamiliales.

3.2.2.18. Diekirch

La Société prévoit également de réaliser un nouveau projet d'environ 180 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.

3.2.2.19. Chantiers futurs

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la Société est en pourparlers pour des projets d'aménagement particulier à *Roodt-sur-Syre*, à *Pétange Prënzebiërg*, à *Mersch Grommesch*, à *Mamer Zolwerfeld*, à *Erpeldange Centre*, à *Sandweiler op dem Kapellebiërg* et *op dem echten Schrendel* et à *Mersch Rives d'Alzette*.

3.2.3. Les chiffres-clés de la SNHBM

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Variations 2017/2018
Montant net du chiffre d'affaires:***/*	21,7	21,9	44,1	41,3	48,8	58,8	20%
Capitaux propres:*	54,1	60,5	67,9	70,1	87,5	92,1	5%
Provisions pour risques et charges:	0,5	0,7	1,6	0,6	1,6	5,6	250%
Immobilisations corporelles:**	100,2	105,4	112,6	129,4	146,1	154,7	6%
Logements locatifs:	170	164	184	166	206	212	3%
Locaux commerciaux:	1	2	7	12	13	13	0%
Réserves foncières (en hectares)	114,5	115,3	119,5	115,2	117,9	117,9	0%

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.

**** depuis 2018 les produits d'immeubles stockés sont intégralement comptabilisés en chiffre d'affaire.



3.3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall



Avant-propos

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 Biber 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 Sécotechnique 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 Biber 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-bâties 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.

2019

Après la modification ponctuelle du PAG de la commune de Biber le Fonds d'assainissement a introduit son projet de PAP qui a été amendé par le conseil communal en date du 19 décembre 2019.

Exercice 2019

Les acquisitions immobilières

L'ensemble immobilier à acquérir sur le site de la « Cité Syrdall » représentait à l'origine 39 immeubles avec 220 unités de logement et 26 parcelles non bâties, le tout réparti sur 120 propriétaires différents.

À ce jour, le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall est propriétaire de 200 unités de logement sur 220, soit 91 % de l'ensemble des unités, et 92 % des surfaces bâties.

Le Fonds d'assainissement est ainsi propriétaire de 4,44 ha sur un total de 5,57 ha, ce qui représente près de 80 %.

Durant la période de 2017 à 2018, le Fonds d'assainissement a pu acquérir 19 unités et 9 terrains d'une contenance de 2,03 ha, provenant de 8 propriétaires différents. La majeure partie de ces acquisitions a été réalisée en 2018.

Les négociations avec les 6 propriétaires restants se poursuivent en vue de trouver des accords pour l'acquisition de leurs biens.

Au cours des années 2018 et 2019 les terrains sont préparés de façon à pouvoir accueillir les nouvelles constructions.

Un nouveau projet de plan d'aménagement particulier est en voie de finalisation et entrera dans les prochaines semaines dans la phase d'approbation par les autorités compétentes. Ce projet prévoit une mixité de logements unifamiliales et plurifamiliales adapté au tissu rural existant.

Chiffres clefs

Bilans au 31 décembre 2018 et 2017

<u>Actif</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Actifs circulants	11 822 792,18	5 275 142,18
Stocks	11 822 792,18	5 275 142,18
Opérations en cours	11 822 792,18	5 275 142,18
Créances	-	-
Comptes de régularisations	948,29	699,73
Total de l'actif	11 823 740,47	5 275 841,91
<u>Passif</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capitaux propres	-954 377,98	-1 666 271,22
Résultats reportés	-1 666 271,22	-1 560 674,20
Résultat de l'exercice	711 893,24	-105 597,02
Provisions	255 000,00	255 000,00
Dettes	12 523 118,45	6 687 113,13
Dettes envers les établissements de crédit (inf. ou égal à un an)	12 405 128,05	6 656 033,68
Dettes sur achats et prestations de services (inf. ou égal à un an)	117 990,40	31 079,45
Total du passif	11 823 740,47	5 275 841,91

Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2018 et 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Autres produits d'exploitation	1 553 750,00	-
Matières premières et consommables et autres charges externes	-826 989,00	-97 533,07
Matières premières et consommables	-694 729,30	-75 211,10
Autres charges externes	-132 259,70	-22 321,97
Reprise s/coorection de valeur	1 003,88	14 101,22
Sur éléments de l'actif circulant	1 003,88	14 101,22
Autres charges d'exploitation	-200,00	-8 793,59
Autres intérêts et autres produits financiers	-15 608,26	-13 344,66
Autres intérêts et autres produits financiers	-15 608,26	-13 344,66
Résultat après impôts sur le résultat	711 956,62	-105 570,10
Autres impôts	-63,38	-26,92
<u>Résultat de l'exercice</u>	<u>711 893,24</u>	<u>-105 597,02</u>

4 — **La gestion locative sociale**

4.1. La gestion locative sociale



La mission principale de la «Gestion locative sociale» consiste dans 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 co-hésion sociale. Le projet de la «Gestion locative sociale» est cofinancé par le ministère du Logement, le ministère de la Famille et de l'Intégration ainsi que certaines communes respectivement 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 les frais relatifs à la gestion du logement ainsi que les 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.

Fin 2019, nos partenaires conventionnés géraient plus que 780¹ logements (714 logements fin 2018) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à plus d'un million euros en 2019. Outre ces logements conventionnés, l'Agence Immobilière Sociale (AIS) gère un certain nombre de logements ne tombant pas sous ladite convention, notamment des anciens logements de service appartenant à l'État.

Le fonctionnement de la gestion locative sociale

Du propriétaire à l'occupant, la gestion locative sociale fonctionne selon des démarches simples et efficaces: Le propriétaire qui souhaite louer son bien contacte un des partenaires conventionnés.

Le propriétaire et l'organisme conventionné signent le contrat de bail. Par la suite, la mission du locataire est de sélectionner un occupant selon les critères correspondant à son objectif social.

Le partenaire remplit ses obligations en tant que locataire et se charge du suivi de l'occupant ainsi que des menus travaux d'entretien du bien loué.

Les avantages de la gestion locative sociale pour les propriétaires

- Loyer garanti

En signant le bail avec un partenaire conventionné, le paiement du loyer est garanti tous les mois, même en cas de non-occupation.

- Encadrement

L'occupant du bien est encadré par une équipe de professionnels du domaine social, qui l'accompagne tout au long de la durée du contrat et qui intervient en cas de besoin.

- Disponibilité

Le bien reste disponible pour le propriétaire. En cas de besoin personnel, il pourra le récupérer rapidement, les occupants étant relogés par les soins du partenaire.

- Entretien

Les partenaires conventionnés surveillent l'état d'entretien du bien loué et interviennent au cas où de menus travaux étaient nécessaires.

- Exonération d'impôts

Le propriétaire profite d'une exonération fiscale de 50% sur les revenus locatifs nets, compensant substantiellement le fait de louer son bien environ 30 à 40% moins cher que sur le marché privé.

4.2. Les partenaires conventionnés



En 2019, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec un certain nombre d'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 2019¹

Partenaires conventionnés	Nombre de logements	Participation étatique en EUR ³
Fondation pour l'accès au logement (FAL)	341	404 472
Fondation Caritas / Caritas Jeunes et Familles / Caritas Accueil et solidarité	80	86 250
Croix Rouge Luxembourgeoise	**2	**
Fondation Jugend- an Drogenhëllef	24	21 600
Stëmm vun der Strooss a.s.b.l.	7	4 200
Wunnéngshëllef a.s.b.l.	89	49.300
Fondation Maison de la porte ouverte (FMPO)	4	4 350
Télos éducation a.s.b.l.	**	**
Comité nationale de défense sociale CNDS a.s.b.l.	12	9 500
LIFE a.s.b.l.	**	**
Fondation Pro Familia	1	1 200
Habitat et Humanisme Luxembourg Asbl	**	**
Wunnzierkel a.s.b.l	**	**
Canopee Asbl	**	**
Inter-Actions	**	**
SNHBM	**	**
Arcus	**	**
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	92	51 950
Ville de Diekirch	17	**
Office social NORDSTAD	40	22 400
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	24	23 800
Syndicat intercommunal « De Réidener Kanton »	15	**
Office social Dudelange	**	**
Office social Mersch	13	7 600
Office social de Wiltz	17	**
Ville d'Esch sur Alzette	4	1 800
Cohabitation Asbl	**	**
Altis Sarls SIS	**	**
Office social Remich	**	**
	780	711 621

1 nombre provisoire

2 ** nombre pas encore communiqué

3 montants provisoires



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Cabinet ministériel

Adresse:

Tour Alcide de Gasperich
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

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 : guichet@ml.etat.lu

Heures de visite:

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

Le jeudi de 8h00 > 17h30 en continu

Accueil téléphonique:

du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00

Impressum

Editeur:

Ministère du Logement

Création graphique :

Comed S.A.

Photos et illustrations:

Fonds du Logement et SNHBM
(Société Nationale des Habitations
à Bon Marché)

Photo couverture:

© SNHBM - Kirchberg - Grunewald

Février 2020