



Rapport d'activités 2020



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement





Introduction

Avec détermination vers l'accès au logement abordable!

La politique du ministère du Logement a deux priorités: augmenter massivement l'offre de logements abordables et soutenir les locataires. En 2020, on a progressé sur ces axes principaux par la mise en place d'une série de réformes, de lois et d'aides financières ciblées et complémentaires. Ce processus continuera en 2021.

La pandémie Covid19: protéger les locataires

L'année 2020, a été pour le Grand-Duché une année de défis cumulés. A côté de ses efforts engagés pour pallier le déficit structurel de logements publics et abordables, le ministère du Logement se devait de prévenir l'impact économique et social éventuel de la crise sanitaire sur les locataires du marché privé. Dès la mise en place de l'état d'urgence au printemps, des mesures d'urgences ont été prises pour protéger les ménages les plus exposés.

Le 25 mars 2020 le gouvernement a instauré un moratoire temporaire des déguerpissements en matière de bail à usage d'habitation, qui fut prolongé jusqu'au 31 mars 2021 inclus. Depuis le 20 mai 2020, toute augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation est interdite. Ce gel temporaire des loyers a été prolongé par le gouvernement jusqu'au 31 juin 2021.

De plus, le ministère du Logement soutient avec une aide mensuelle sous forme de subvention de loyer les ménages locataires à revenu modeste qui louent sur le marché privé. Pour répondre à d'éventuelles pertes de revenus des ménages dues à la crise, le montant de cette aide a été augmenté et les conditions d'accès ont été élargies afin qu'un plus grand nombre puisse y accéder.

Le constat général

Indépendamment de la crise sanitaire, se loger au Luxembourg à des prix décents est de plus en plus difficile, et ceci notamment pour les résidents disposant de revenus modestes. Le problème d'accès au logement abordable touche ainsi une partie croissante de la population, comme l'a montré une étude que le ministère du Logement a fait réaliser par l'Observatoire de l'habitat¹. Les frais pour le logement contribuent au risque de pauvreté et impactent la cohésion sociale.

¹ Note 25 de l'Observatoire de l'habitat: "L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018 », juin 2020



Quelles sont les causes de cette évolution négative? Longtemps, l'offre de logements n'a pas suivi la demande. La croissance économique du pays a induit une croissance démographique soutenue, combinées à une baisse constante des taux d'intérêt, la pression sur le marché de l'immobilier ne lâche pas. Il faut urgemment créer ces logements abordables qui font défaut! Pour cela le ministère du Logement a lancé une **offensive ciblée pour un logement public, abordable et durable**.

Le Pacte logement 2.0: mobiliser les communes

Le projet de loi du nouveau Pacte logement déposé au printemps 2020 à la Chambre des députés, s'inscrit dans cette même démarche volontariste du gouvernement. Le Pacte logement 2.0 vise trois objectifs majeurs: l'augmentation de l'offre en logements abordables et durables, la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant et l'amélioration de la qualité résidentielle. Afin d'atteindre ces objectifs, le ministère du Logement soutiendra les communes par le biais d'un Conseiller logement et des aides financières.

En 2020, des réunions d'information et d'échange ont eu lieu avec les communes. Trois communes et un syndicat intercommunal ont participé à un test de mise en place du nouveau Pacte logement, ce qui a permis des expériences enrichissantes permettant des améliorations du dispositif. Le Pacte logement 2.0 sera opérationnel d'ici peu. Notons, qu'il s'agit d'une aide supplémentaire aux «aides à la pierre» destinées aux promoteurs publics et aux communes pouvant couvrir déjà actuellement entre 50% et 75% des frais pour la réalisation de logements abordables.

La construction abordable: «booster» l'offre

En dépit de la situation économique difficile, le gouvernement maintient un haut niveau d'investissement pour la création de logements abordables et publics! Le ministère du Logement s'est doté des moyens financiers et des instruments nécessaires à la mise en œuvre de sa politique de logement ambitieuse.

En avril 2020, le ministère du Logement a mis en place le «Fonds spécial de soutien au développement du logement». Ce nouvel outil financier permet une meilleure prévisibilité et une plus grande transparence. Dorénavant, tous les ans un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial accompagné d'un programme pluriannuel sera soumis à la Chambre des députés. Un premier rapport intermédiaire du Fonds spécial datant du 2 octobre 2020, a permis de mieux saisir l'envergure des engagements pris. Le ministère du Logement finance avec plus de 550 millions d'euros, quelques 3.600 logements abordables répartis sur 308 projets différents.

Pour dynamiser davantage l'offre en logements abordables, le gouvernement mise sur un nombre croissant de projets de plus grande envergure. Avec le projet innovant «Elmen», réalisé par la SNHBM sur le territoire de la commune de Kehlen, une première loi de financement pour un projet d'envergure a été voté le 25 novembre 2020 à la Chambre de députés. À terme, environ 950 logements pour 2.200 personnes y seront créés. Avant l'été 2021, avec «Wunne mat der Wooltz» à Wiltz et «Neischmelz» à Dudelange, deux autres grands projets pour quelques 5.000 habitants, développés et réalisés par le promoteur public «Fonds du Logement», feront également l'objet d'une loi de financement propre.



Le soutien aux particuliers : protection des locataires et aides individuelles

En 2020 la refonte du bail à loyer a été mis sur les rails. À l'avenir, le locataire sera mieux protégé et mieux informé. Le principe des 5% du capital investi dans le logement - pour fixer le montant maximal du loyer pouvant être demandé par le bailleur - est précisé. Le concept de colocation est introduit dans la législation, afin de répondre à la demande de nouvelles formes de logement. Il est important de différencier la colocation (location par plusieurs locataires d'un même logement par le biais d'un contrat de bail unique dans lequel les locataires sont solidaires vis-à-vis du bailleur) de la cohabitation (location à baux multiples de plusieurs chambres loués par un bailleur individuellement à des locataires non liés par un contrat de bail unique).

Le ministère du Logement soutient les locataires du marché privé par deux types d'aides: la subvention de loyer et la garantie locative. Afin de faire profiter plus de personnes éligibles, une campagne publicitaire a été lancée. En 2020, le ministère du Logement a accordé 41,548 millions d'euros en tant qu'aides individuelles directes destinées aux locataires et aux personnes qui s'apprêtent à construire, acquérir, transformer ou améliorer leur logement. Pour aligner ces aides aux particuliers à l'évolution du marché de l'immobilier, il est prévu de réformer en profondeur la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le devoir collectif

Pour l'avenir social et économique du pays, il est essentiel que ses habitants puissent s'y loger de façon digne et financièrement accessible. On ne peut admettre que les résidents quittent le pays faute d'y trouver un logement qu'ils peuvent payer. Il n'est pas non plus acceptable que des personnes logent à des conditions indignes, ou que des jeunes familles soient freinées dans leur projets de vie parce qu'ils ne trouvent pas de logement payable.

Pour cela, il faut augmenter de manière significative la construction de logements abordables publics de qualité, et je ne relâcherai pas dans mon effort à mettre en place le changement structurel nécessaire pour y parvenir. Ensemble avec les communes, les promoteurs sociaux et le secteur de la construction nous œuvrons pour un meilleur vivre-ensemble.



1. La situation sur le marché du logement





1.1. EVOLUTION 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, démographique et financière.

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 2020, le Grand-Duché comptait 626.108 habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de 1,99% par rapport à 2019.

Pendant la période de 2001 à 2020, notre population a connu une augmentation de 186.608 personnes (+42,46%).

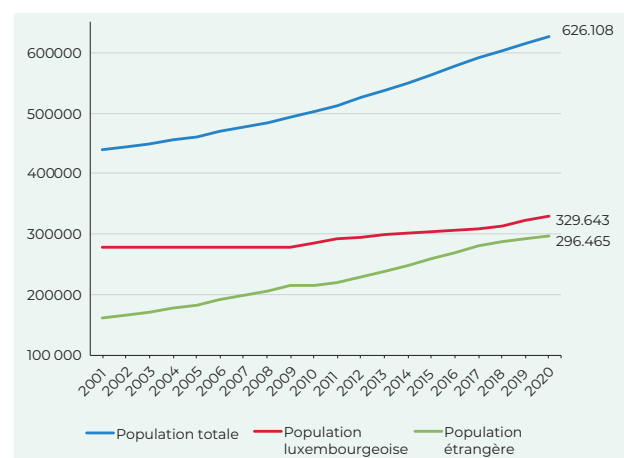
Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2019 un solde naturel (naissances – décès) de 1.947 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 11.075. La population de résidence a donc augmenté de 13.022 personnes.

Tableau 1: Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2020

Année au 01.01	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
01/01/2001	439.500	277.200	162.300
01/01/2002	444.100	277.300	166.700
01/01/2003	448.300	277.600	170.700
01/01/2004	455.000	277.200	177.800
01/01/2005	461.200	277.500	183.700
01/01/2006	469.100	277.800	191.300
01/01/2007	476.200	277.900	198.300
01/01/2008	483.800	277.900	205.900
01/01/2009	493.500	278.000	215.500
01/01/2010	502.100	285.700	216.400
01/01/2011	512.400	291.900	220.500
01/01/2012	524.900	295.000	229.900
01/01/2013	537.000	298.200	238.800
01/01/2014	549.700	300.800	248.900
01/01/2015	562.958	304.279	258.679
01/01/2016	576.249	307.074	269.175
01/01/2017	590.667	309.170	281.497
01/01/2018	602.005	313.771	288.234
01/01/2019	613.894	322.430	291.464
01/01/2020	626.108	329.643	296.465
Variations	+ 186608	+ 52443	+ 134165
2001-2020	(+42,46%)	(+18,92%)	(+82,66%)

Source: STATEC, situation au 1.1. de chaque année – chiffres arrondis.

Graphique 1: Evolution de la population entre 2001 et 2020



Source: STATEC

Graphique: Ministère du Logement

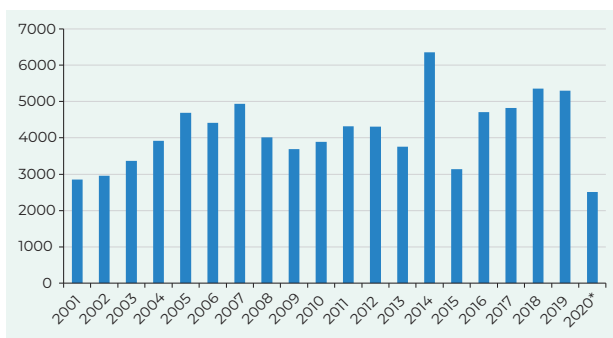


1.2.2. Evolution du nombre d'autorisations de bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2019, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.327 unités contre 3.507 autorisations délivrées en moyenne entre 1990 et 2000, correspondant à une progression de +23,38% entre ces deux périodes.

En 2020, le nombre d'autorisations de bâtir pour les six premiers mois de l'année (*) était de 2.510. Comparé à la même période de l'année 2019, ceci représente une diminution de 4,31%.

Graphique 2: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2020

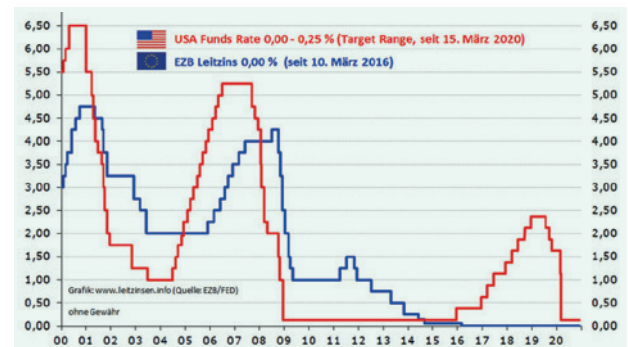


Source: STATEC
Graphique: Ministère du Logement

1.2.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2020

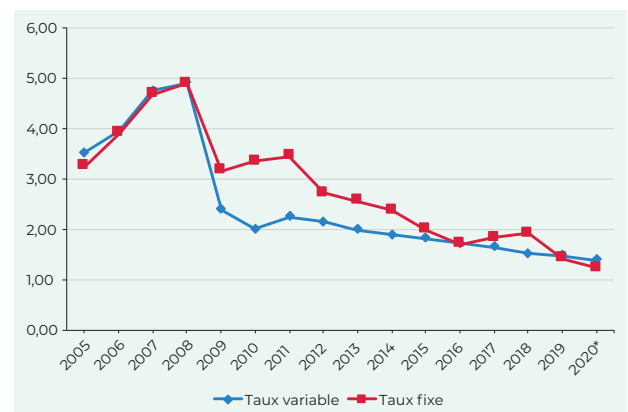
Les dernières années furent marquées par une baisse constante des taux d'intérêt. Dès le déclenchement de la crise financière en 2008, la Banque Centrale Européenne agit énergiquement, ramenant son taux directeur de refinancement BCE de 4,25 % en octobre 2008 à 1 % en 2009, puis à 0 % en 2016 pour les laisser inchangés en 2020 afin de soutenir au mieux l'économie.

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



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 2020



Source: BCL
Graphique: Ministère du Logement



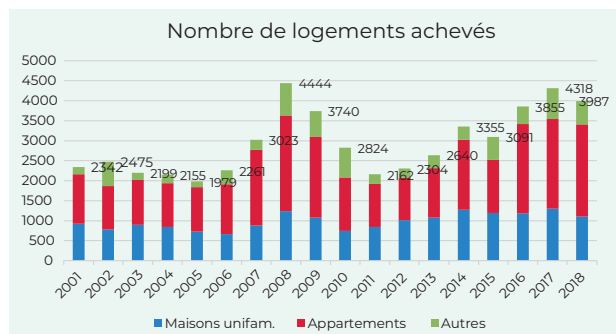
Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à **taux variable moyen** est passé en novembre 2020 à 1,38%. Le **taux d'intérêt fixe moyen** sur les crédits immobiliers accordés aux ménages était à la baisse en passant de 1,41% en 2019 à 1,22% en 2020.

1.2.4. Logements nouvellement construits¹

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2018

Entre 2001 et 2018, 53.154 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, ce qui correspond en moyenne à 2.953 unités par année.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2018



Source: STATEC
Graphique: Ministère du Logement

En 2018, le nombre de logements achevés était de 1.106 maisons unifamiliales et de 2.298 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

- Evolution de la taille moyenne des logements:

Quant à la surface habitable moyenne par maison unifamiliale, celle-ci est passée de 140,48 m² en 2001 à 136,75 m² pour l'année 2018 (-2,65%). Concernant la surface habitable des logements dans les maisons à appartements, celle-ci a baissé de -6,85% depuis 2001 pour passer de 70,56 m² à 65,72 m² en 2018.

Tableau 2: Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2018 (en m²)

Année	Surface moyenne par maison unifamiliale	Surface moyenne par appartement
2001	140,48	70,56
2002	142,83	70,92
2003	138,9	72,16
2004	139,5	70,44
2005	138,48	71,15
2006	134,42	67,22
2007	135,33	66,76
2008	130,39	52,95
2009	131,45	64,22
2010	130,58	64,52
2011	128,28	60,43
2012	143,82	69,63
2013	142,97	69,97
2014	140,23	65,76
2015	144,78	66,41
2016	145,13	62,1
2017	138,61	66,73
2018	136,75	65,72

Source: STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2018

¹ Chiffres pour 2019 et 2020 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport



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

Les 277 immeubles à appartements réalisés au total en 2018 comprenaient 2.298 unités de logements, soit +2,54% par rapport à 2017.

Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période 2001 – 2018 est de 7,60 unités.

Tableau 3: Evolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2018

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements immeubles à appartements	Rapport nombre de logements/ immeuble
2001	150	1237	8,25
2002	119	1085	9,12
2003	162	1118	6,90
2004	186	1099	5,91
2005	160	1114	6,96
2006	149	1246	8,36
2007	214	1887	8,82
2008	299	2400	8,03
2009	313	2018	6,45
2010	184	1331	7,23
2011	162	1072	6,62
2012	133	1062	7,98
2013	178	1238	6,96
2014	238	1744	7,33
2015	186	1329	7,15
2016	261	2233	8,56
2017	284	2241	7,89
2018	277	2298	8,30

Source: STATEC - Nombre, volume bâti, surface disponible des bâtiments achevés par genre de bâtiment 1970 - 2018

1.3. TAUX D'EFFORT ET LOGEMENT ABORDABLE

En juillet 2020, l'Observatoire de l'Habitat a publié deux notes s'intéressant à l'abordabilité des logements au Luxembourg. La Note 25 mobilise des données issues de l'enquête européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC) sur la période 2010-2018 pour analyser l'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie. La Note 26 s'inspire des bonnes pratiques étrangères pour établir un état des lieux du « logement abordable » au Luxembourg, en tenant compte de sa définition, de l'offre existante et de ses bénéficiaires potentiels.

1.3.1. L'évolution du taux d'effort des ménages

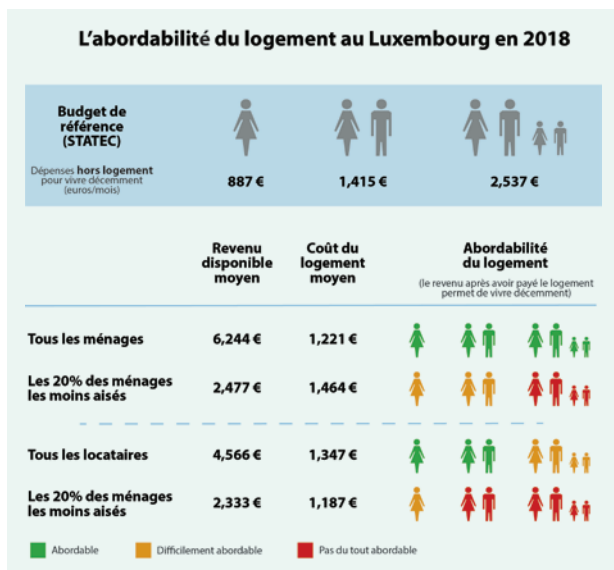
La Note 25 de l'Observatoire de l'Habitat s'est penchée sur la question de la part que représente le coût du logement (loyer ou emprunt et les charges usuelles) dans le revenu disponible des ménages au Luxembourg: le « taux d'effort ». Cette analyse a été effectuée grâce aux données de l'Enquête Européenne sur le Revenu et les Conditions de Vie (EU-SILC). Si cette enquête communautaire réalisée





auprès des ménages se focalise essentiellement sur les revenus, elle collecte également de l'information sur le logement principal des ménages, comme les caractéristiques de ce dernier, les charges y afférent, et les aides au logement éventuellement perçues par les ménages.

Sur la période d'étude (2010-2018), plus d'un tiers des ménages résidant au Luxembourg sont des propriétaires remboursant un emprunt pour leur logement et plus d'un quart sont des locataires du marché privé. Ce sont ces ménages qui font face à un coût important du logement par rapport à leur revenu. La Note 25 fait ressortir des taux d'efforts élevés pour les locataires du marché privé appartenant aux 20% des ménages les moins aisés, ainsi qu'une nette détérioration de la situation des locataires du marché privé parmi les 40% de ménages suivants. La note montre aussi que les accédants récents à la propriété font face à un coût du logement important par rapport à leur revenu.

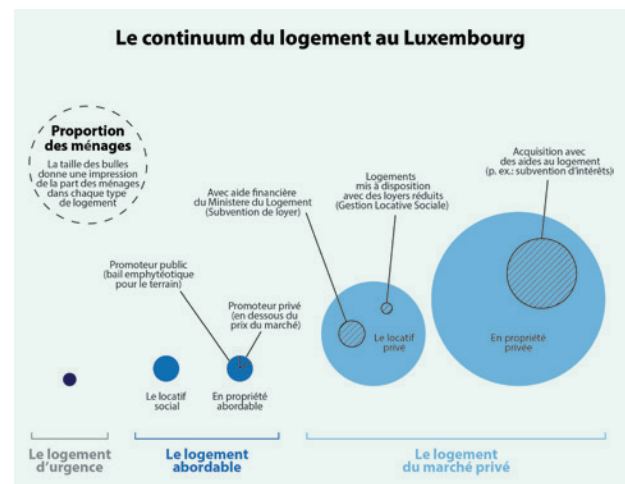


Entre 2010 et 2018, la part du coût du logement dans le revenu s'est accru, en particulier pour les locataires du marché privé. Cette tendance se traduit, entre autres, par une hausse de la proportion de ménages consacrant 40% ou plus de leur revenu pour le logement, une hausse qui est particulièrement marquée chez les locataires du marché privé. De façon générale, les analyses de cette note montrent que ce sont les ménages les moins aisés qui ont vu la part de leur revenu dédiée au logement augmenter le plus fortement sur la période 2010-2018.

1.3.2. Le « Logement abordable » au Luxembourg

La Note 26 de l'Observatoire de l'Habitat se penche sur la notion du logement abordable, un terme qui revient de plus en plus souvent au Luxembourg comme une solution face à la cherté du logement. En effet, l'augmentation continue des prix du logement et des loyers pratiqués sur le marché immobilier a rendu l'accès au logement difficile tant pour les locataires que pour les primo-accédants à la propriété. Cette note passe en revue les différentes définitions de ce terme utilisées à l'international afin de faciliter éventuellement son utilisation et de proposer une définition adaptée à la situation luxembourgeoise.

Sur la base d'exemples de bonnes pratiques à l'étranger, la note utilise la notion du continuum du logement pour organiser les différentes offres de logement qui existent au Luxembourg. A travers cette approche, la note définit le logement abordable comme un segment intermédiaire (en terme de prix d'acquisition ou de loyer) entre les logements d'urgence et les logements du marché privé. Ainsi, ce segment engloberait les logements locatifs étudiants, les logements locatifs à coût modéré, ainsi que les logements à coût modéré en vente et en propriété abordable construits par les promoteurs privés.



Pour faire face à l'augmentation continue des prix du logement et des loyers qui rend l'accès au logement difficile tant pour les locataires que pour les primo-accédants à la propriété, la Note 26 recommande un accroissement significatif de la production de logements abordables de ce type. Elle propose aussi de réfléchir à un segment intermédiaire



qui serait destiné aux ménages qui ont des revenus trop élevés pour être prioritaires pour un logement locatif social, mais qui ne peuvent néanmoins pas accéder à un prêt hypothécaire.

Afin de faciliter l'évaluation des résultats de la politique du logement et de soutenir la refonte de ses objectifs, la Note 26 recommande d'unifier les définitions relatives au logement abordable et du «revenu» du ménage éligible dans la loi, de créer un répertoire national des logements subventionnés et de collecter de nouvelles données, par exemple à travers une enquête dédiée à la thématique du logement.

1.4. PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

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 6 758 €/m² en moyenne nationale en 2019-2020 (plus précisément entre le 1^{er} octobre 2019 et le 30 septembre 2020), alors que le prix de vente moyen des appartements en construction s'établissait à 7 729 €/m² sur la même période. Ces données du troisième trimestre 2020 n'ont pas permis

d'identifier un impact notable de la crise sanitaire sur le niveau des prix. Les différences sur le territoire sont toutefois très importantes: pour un appartement existant, le prix de vente moyen dépasse 9 000 €/m² à Luxembourg-Ville et certaines communes limitrophes, alors que le prix moyen reste inférieur à 5 000 €/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 2020, 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 2020, une unique édition du «Logement en Chiffres» a été publiée (en avril) avec deux focus portant sur:

- ◆ Les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle;
- ◆ Le stock des logements.

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 des annonces immobilières parues la première semaine de chaque mois 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 semes-

triel 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 2020, 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 2019-2020 (précisément entre le 1er juillet 2019 au 30 juin 2020) plus de 57% des annonces de location d'appartements. Le loyer annoncé moyen au niveau national (29,41 €/m² en 2019-2020) est donc fortement tiré par les niveaux relevés à Luxembourg-Ville (34,47 €/m² en moyenne dans la capitale en 2019-2020, 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 22 à 24 €/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 2020

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

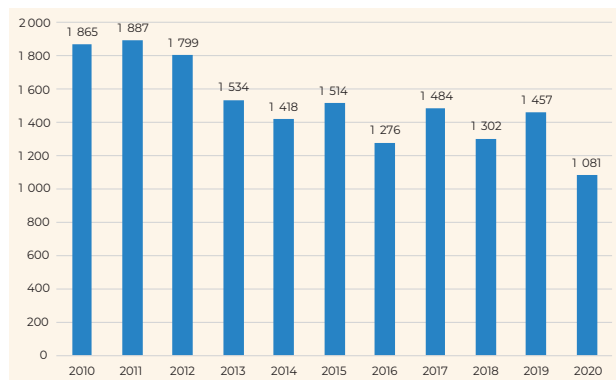
Ces aides sont destinées aux personnes qui s'apprêtent à construire, acquérir, transformer ou améliorer leur logement.

2.1.1. Les aides en capital

a. Primes de construction / d'acquisition

Avec 1.081 unités, le nombre des primes accordées en 2020 a connu une baisse de 25,81% comparé à 2019. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 5.476.628,00 euros, a baissé en 2020 de 29,81%.

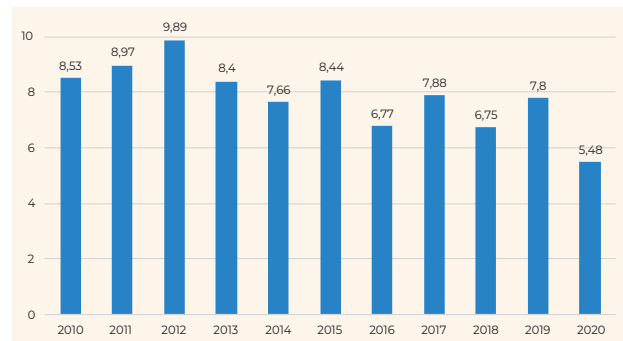
Graphique 1: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020



Source et graphique: Ministère du Logement

Entre 2010 et 2020, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.511 unités. Quant au chiffre réalisé en 2020, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.081 de primes accordées (-28,46%).

Graphique 2: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020 (en millions d'euros)



Source et graphique: Ministère du Logement

Graphique 3: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020



Source et graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2020 pour la construction et l'acquisition d'un logement a baissé (5,4%) par rapport à 2019.



Tableau 1: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2005 et 2020

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2020	67	33
Total	Moyenne: 73	Moyenne: 27

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

En 2020, le rapport prime d'acquisition/prime de construction a légèrement augmenté en faveur de la prime de construction.

Tableau 2: Récapitulatif 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. uni-fam.	total	appart.	mais. uni-fam.	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
2020	395	261	656	340	85	425	1.081

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



En 2020 le rapport entre les primes d'acquisition et les primes de construction était de 1,54:1.

b) 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 respectivement sur le compte d'épargne-logement, sans qu'elle ne puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 euros. En 2020, le nombre de primes admises était de 107 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.024 euros par bénéficiaire.

c) Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020, 130 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 328.304,24 euros. Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.525 euros en 2020.

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

En 2020, 14 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.220 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.255 ménages ont pu bénéficier de cette mesure.

e) Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant l'année budgétaire 2020, aucune demande de prime pour personnes handicapées physiques a connu une suite favorable. Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques s'élève à 15.000 euros.

Entre 1989 et 2020, 246 ménages ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,411 millions d'euros.

Tableau 3 : Aides en capital accordées entre 2009 et 2020 (en millions d'euros)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Prime de Construction et Prime d'architecte	1,81	1,66	2,09	2,04	2,23	1,49	1,83	1,38	1,66	2,33	2,49	1,83
Prime d'acquisition	6,44	6,39	6,91	7,44	6,72	5,20	7,03	4,84	5,95	5,24	5,48	3,67
Prime d'épargne	0,77	0,69	0,60	0,50	0,45	0,25	0,37	0,23	0,28	0,15	0,15	0,11
Prime d'amélioration et Prime pour pers. handicapées	0,52	0,93	0,94	0,88	0,92	0,54	0,69	0,51	0,59	0,45	0,44	0,33
Aide épargne-logement généralisée	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	9,56	9,68	10,55	10,86	10,33	7,49	9,92	6,97	8,48	8,17	8,55	5,93

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

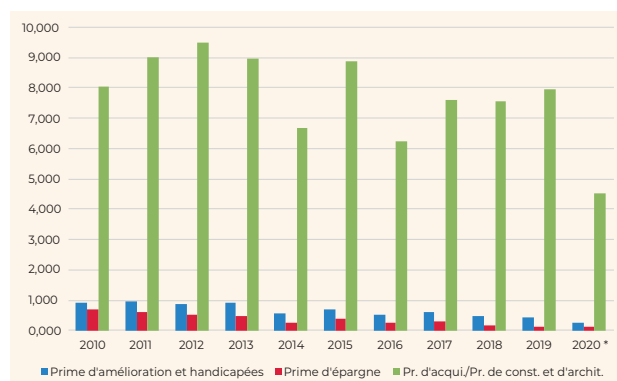
f) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2020

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

Entre le 1^{er} janvier 1989 et le 31 décembre 2020, 373,50 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ciaprès.

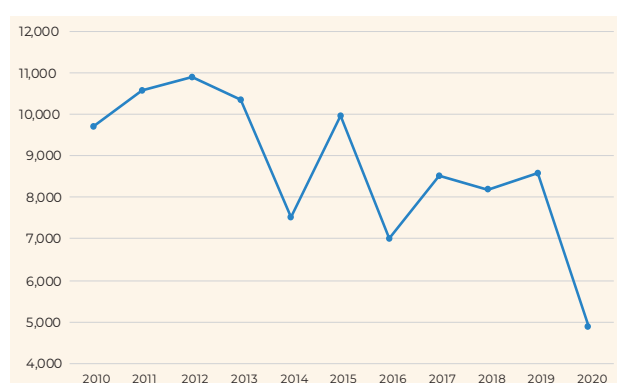


Graphique 4 : Répartition des aides en capital payées entre 2010 et 2020 (en millions d'euros)



* Année budgétaire non encore clôturée (Situation au 11.01.2021)
Source et Graphique: Ministère du Logement

Graphique 5 : Evolution des aides en capital payées entre 2010 et 2020 (en millions d'euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement

g) 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

a) 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%.

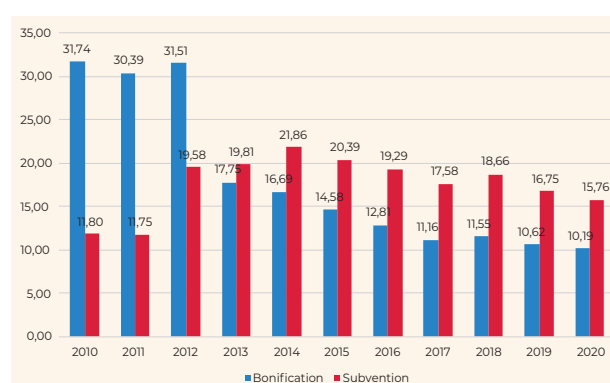
Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020, un montant global de 15,76 millions d'euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 111.720 unités en 2020, soit une diminution de 4,75% par rapport à 2019.

b) 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 2020, 147.077 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 10,19 millions euros soit quelque 849.000 euros en moyenne par mois.

Graphique 6 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2010 et 2020 (en millions d'euros)

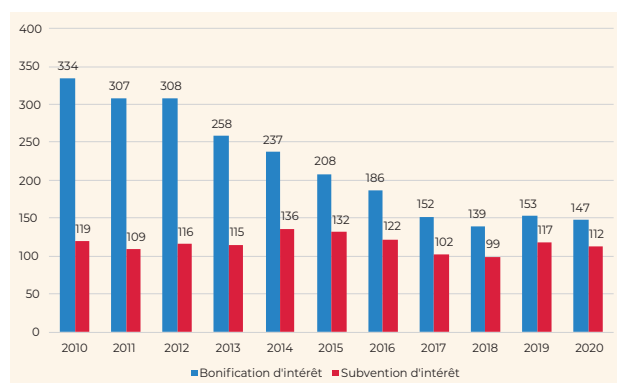


Source et graphique: Ministère du Logement

Aux 25.942.752,32 euros accordés en 2020 comme subventions et bonifications d'intérêt correspondent 258.797 paiements.



Graphique 7: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2010 et 2020 (en milliers)



Source et Graphique: Ministère du Logement

Tableau 4: Aides en intérêt accordées entre 2001 et 2020 (en millions d'euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
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	21,02	56,11
2009	30,47	11,57	42,04
2010	31,74	11,80	43,54
2011	30,39	11,75	42,14
2012	31,51	19,58	51,09
2013	17,75	19,81	37,56
2014	16,69	21,86	38,55
2015	14,58	20,39	34,97
2016	12,81	19,29	32,10
2017	11,16	17,58	28,74
2018	11,55	18,66	30,21
2019	10,62	16,75	27,37
2020	10,19	15,76	25,95
Total 2000 – 2020			845,35

Source: Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point II.1.2., l'Etat a accordé quelque 960,55 millions d'euros entre 1998 et 2020.

Pour l'année 2020, on peut constater une légère baisse du montant des subventions d'intérêt (-5,91%) ainsi qu'une légère baisse du montant concernant les bonifications d'intérêt (-4,04%). A noter que la baisse considérable du montant de la bonification de l'année 2013 est due au fait que par règlement grandducal 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:

a) 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, 46 demandes ont été déposées.

Jusqu'à présent, 3 demandes de prise en charge des honoraires du conseiller en énergie et 3 demandes en obtention d'un prêt climatique à taux zéro ont reçu une suite favorable.

b) 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, 204 demandes pour un prêt climatique à taux réduit ont été déposées dont 98 ont reçu une suite favorable pour un montant total de 150.760,54 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 248 garanties de l'Etat accordées en 2020 s'élevaient en moyenne à 121.201 euros.

2.1.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2020

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 2020

En 2020, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 54,39%, des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne représente 30,99% des bénéficiaires.

- ◆ Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition en 2020

Avec 40,52% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (37,10%).

- ◆ Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction / d'acquisition en 2020

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 37.564,20 euros, sont proportionnellement beaucoup plus représentés (55,13%) que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2020

En 2020, 88,46% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 50,00% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est inférieur à celui de 2019.

a) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2020

- ◆ 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 (56,63%) à bénéficier en 2020 d'une subvention d'intérêt. De façon générale, les résultats obtenus en 2020 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2019.

- ◆ Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt

Par rapport à 2019, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,57% en 2020.

- ◆ Revenu des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt

En 2020, 24,98% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 27.130 d'euros, alors que 25,06% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 27.130 et 33.390 euros.

b) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2020 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

- ◆ Etat civil des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt

Tout comme en 2019, la catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (82,12%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2020.

- ◆ 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 2020: 78,98% contre 79,35% en 2019.

Quant à l'âge, 30,75% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 77,76% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

2.1.6. Les aides à la location

a) 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.

16 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 41.793,44 euros ont connu une suite favorable en 2020.

b) La subvention de loyer

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

Refonte de la subvention de loyer

Avec effet au 1^{er} janvier 2018 – avec l'entrée en vigueur de la loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement – les paramètres de calcul de cette aide ont été adaptés de sorte à élargir le champ d'application de cette aide.

Les mesures suivantes ont été mises en place afin d'agrandir le champ de bénéficiaires d'une subvention de loyer parmi les ménages disposant 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 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2020, un montant global de 9,56 millions d'euros a été liquidé en tant que subvention de loyer (pour l'année 2019, ce montant s'élevait à 7,45 millions d'euros). Le nombre de paiements y relatif a été de 61.158 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 2020, quelque 196,46 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 2020, le montant total des remboursements a été de 10,32 millions d'euros et concernait 3.242 dossiers.

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

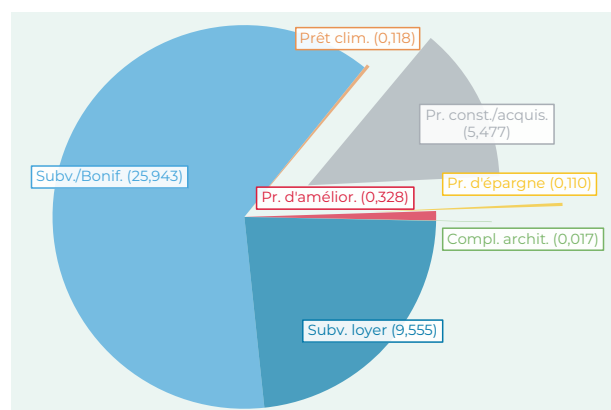
a) Les chiffres-clés de l'année 2020

En 2020, l'Etat a accordé 41,548 millions d'euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

Tableau 5 : Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2020

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en millions d'euros)	Nombre des dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	5,477	1.081
Primes d'épargne	0,110	107
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	25,943	17.302
Primes d'amélioration et primes pour personnes handicapées physiques	0,328	130
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,017	14
Prêt climatiques	0,118	98
Subvention de loyer	9,555	6.451
Total	41,548	25.183

Graphique 8 : Répartition des aides individuelles accordées en 2020 (en millions d'euros)



Source : Ministère du Logement



Aides individuelles: Montants liquidés de 2014 à 2019

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 *	Total
Subventions/Bonifications d'intérêt (15.0.34.080)	38.553.357,61	34.962.609,70	32.102.112,15	28.732.161,39	30.210.799,37	27.365.586,53	25.942.752,32	217.869.379,07
Prêts clima.: participation à la charge d'intérêts (15.0.34.081)	0,00	0,00	0,00	0,00	21.365,41	18.659,00	110.736,13	150.760,54
Subvention de loyer (15.0.34.090)	0,00	0,00	837.272,62	2.061.981,86	5.239.261,53	7.446.323,19	9.555.336,42	25.140.175,62
Primes de construction/d'acquisition et primes d'architecte (45.0.53.001)	6.686.476,25	8.860.377,14	6.224.121,84	7.609.772,11	7.574.620,50	7.970.541,84	5.493.709,50	50.419.619,18
Primes épargne (45.0.53.000)	248.703,17	367.691,20	234.661,95	283.254,99	148.248,87	140.826,46	109.537,00	1.532.923,64
Primes amélioration (45.0.53.000)	543.884,85	693.364,52	512.816,56	586.352,50	436.556,21	433.680,25	328.304,24	3.534.959,13
Participation financière certificat de durabilité (45.0.53.000)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00	4.500,00
Prêt clima.: prise en charge conseiller en énergie et primes en capital (45.0.53.003)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	3.000,00	4.500,00
Primes handicapés (45.0.53.004)	0,00	0,00	1.179,12	2.791,20	15.000,00	2.647,42	0,00	21.617,74
Aide épargne logement (45.0.53.008)	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.100,00
TOTAL	46.049.521,88	44.884.042,56	39.912.164,24	39.276.314,05	43.645.851,89	43.379.764,69	41.547.875,61	298.695.534,92

* Montants accordés du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020

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 2020, le Call Center était ouvert 255 jours pendant lesquels un total de 78.871 appels ont été reçus.

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, SNHBM), constituant un moyen privilégié pour devenir propriétaire d'une place à bâtir à coût modéré ou d'un logement vendu au prix coûtant, respectivement locataire d'un logement à coût modéré;
- 4) les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique;
- 5) la législation en matière de bail à loyer et de la copropriété des immeubles bâtis.

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

En 2020, un total de 16.114 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.

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'Economie, le ministère du Développement durable et des Infrastructures et le ministère du Logement, myenergy vise à toucher un maximum de personnes en vue de 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'ÉTAT EN 2020

En vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'État 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.

En avril 2020, le ministère du Logement a mis en place le Fonds spécial de soutien au développement du logement. Ce nouvel outil financier permettra une plus grande souplesse budgétaire et une transparence accrue. En effet, le Ministre du Logement soumettra annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel.

Ce fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière à :

- ◆ la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- ◆ la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- ◆ la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- ◆ l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- ◆ les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, agissant à travers le ministère du Logement, soutient la création de logements abordable à travers des participations financières à des projets de promoteurs publics et privés ayant vocation à créer des logements visant à accueillir des occupants ayant des difficultés à le loger sur le marché privé.

Il existe 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.

Les logements en question sont affectés à une finalité définie dans la convention entre le promoteur et le ministère du Logement.

Ces possibilités d'affectations sont les suivantes:

Vente à coût modéré: ces logements subventionnés sont vendus à des communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas un certain niveau justifiant la perception d'aides individuelles au logement. Les terrains en emphytéose sont soumis à un bail emphytéotique. La vente est soumise en outre à un droit de rachat des logements par le promoteur public au moment de la cession par l'acquéreur.

Location abordable: terme général adopté pour les logements locatifs subventionnés tels que définis par la loi modifiée de 1979. Les promoteurs publics (communes, Fonds du Logement et SNHBM) sont tenus de les louer conformément au RGD de 1998.

Location encadrée - il s'agit de logements locatifs subventionnés répondant aux besoins d'une population spécifique (p.ex. personnes âgées, personnes à mobilité réduite)

Location jeunes: logements destinés à une population de jeunes adultes nécessitant un suivi et un accompagnement social

Location DPI - logements locatifs destinés aux demandeurs de protection internationale

Location étudiants - logements destinés aux étudiants ou aux doctorants.

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 concernant des projets destinés à la location initiés par les communes.

Selon le rapport intermédiaire du Fonds spécial du 2 octobre 2020, le ministère du Logement finance plus de 3.600 logements abordables répartis sur 308 projets différents. Ces logements sont réalisés par la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) (34%), le Fonds du Logement (25%), les communes (21%) et des associations et acteurs privés (20%).

Plus de trois quarts des projets en réalisation ont été initiés au courant des 4 dernières années. L'État met à disposition des différents acteurs plus de 550 millions d'euros pour la réalisation de ces 3.600 logements, la hauteur des subventions dépendant essentiellement s'il s'agit de logements destinés à la vente ou à la location.





La répartition géographique montre que les projets en réalisation se répartissent sur 57 communes. Une grande partie de celles-ci développent des projets en collaboration avec les deux promoteurs publics le Fonds du Logement et la SNHBM. 28 communes sont elles-mêmes développeurs de ce type de logements. Le ministre Henri Kox a rappelé que les deux grands promoteurs publics sont disponibles pour accompagner les communes dans la création de logements abordables. La collaboration avec les promoteurs publics permettra à terme que plus de logements de ce type soient créés dans toutes les communes du pays.

La présentation du rapport intermédiaire du Fonds spécial a également permis de jeter un regard sur les projets de développement de logements qui sont en phase d'identification mais non encore conventionnés par le Ministère. Ainsi, les différents promoteurs ont annoncé au gouvernement vouloir démarrer d'ici 2024 la construction de quelque 4.000 logements supplémentaires aux 3600 qui sont conventionnés actuellement.

Parmi ces annonces figurent les grands projets emblématiques sur les friches industrielles de Wiltz et Dudelange, mais également une série de projets d'envergure moyenne à Echternach, Kehlen, Mamer, Mersch, Diekirch ainsi qu'en Ville de Luxembourg. À terme, il est dès lors prévu de porter la production de logements abordables à plus de 1000 unités par an.

Finalement, le Fonds spécial a permis l'acquisition de plus de 1000 ares de terrain à développer pouvant accueillir approximativement 300 logements supplémentaires. L'acquisition de réserves foncières par la main publique est à terme indispensable pour le développement de logements abordables. Ensemble avec le Pacte logement 2.0, le Fonds spécial constitue enfin l'outil dont le Ministère avait besoin pour pouvoir augmenter de façon conséquente l'offre en logements abordables.

Les dépenses pour les aides à la pierre effectuées sur l'exercice budgétaire 2020 totalisent 96.482.734 EUR et se ventilent comme suit :

Dépenses 2020	
A) Participation au financement de projets de logements réalisés par les établissements publics placés sous la surveillance de l'État	15.734.250 €
B) Participation au financement de projets de logement réalisés par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché	30.595.844 €
C) Participation au financement de projets de logements réalisés par les communes et syndicats de communes	16.830.827 €
D) Participation au financement de projets de logements réalisés par des asbl, fondations et du Kierchefong	22.597.094 €
E) Participation au financement de projets de logements réalisés par les sociétés de droit privé	1.724.674 €
F) Acquisition par l'État d'immeubles destinés à l'habitat	9.000.045 €
TOTAL	96.482.734 €

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 2020 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'État 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 2020, 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 selon la nouvelle méthodologie mise au point en collaboration avec le Département de l'Aménagement du territoire dans le cadre du projet Raum+;
5. l'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018;
6. l'établissement d'un état des lieux du «logement abordable» au Luxembourg, en tenant compte de sa définition, de l'offre existante et de ses bénéficiaires potentiels;
7. la mise en place d'une étude sur les effets de la fiscalité sur le logement, à travers un outil de micro-simulation.

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 Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 10 au 18 octobre 2020.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par:

- ◆ un affichage mural pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat, qui comportait des informations sur les prix de vente des appartements et des maisons, sur les loyers annoncés des appartements sur le territoire du Grand-duché de Luxembourg, ainsi que des graphiques faisant ressortir les grands enseignements des

études menées en 2020 sur le taux d'effort et le logement abordable;

- ◆ 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 2020, 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 dossiers thématiques de l'Observatoire de l'Habitat.

Les travaux pour refondre le site internet de l'Observatoire de l'Habitat ont débuté, en vue d'une incorporation (avec une nouvelle charte graphique) au sein du site internet logement.lu du ministère du Logement.





2.4. NOUVEAUTÉS DANS LA LÉGISLATION

En 2020, les textes légaux/réglementaires suivants ont été publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg :

Loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(loi publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 188 du 25 mars 2020; doc. parl. n°7495)

Cette loi du 25 mars 2020 a pour objectif la création d'un Fonds spécial de soutien au développement du logement qui permettra d'atténuer en partie les contraintes découlant du principe de l'annualité de la loi budgétaire à l'instar d'autres fonds spéciaux de financement dont les crédits mis à disposition visent à financer un investissement indirect de l'État portant sur plusieurs exercices.

De plus, ce Fonds spécial peut intervenir dans l'acquisition de terrains en vue de la création de logements ainsi que dans l'assainissement et viabilisation de terrains dans l'objectif d'y construire à terme des logements. Le Fonds a également pour mission l'amélioration de l'habitat en général en vue de contribuer aux objectifs du développement durable et peut accomplir toute autre mission en rapport avec des projets de logement d'intérêt général lui confiés par le Gouvernement en conseil.

Enfin, ce nouveau Fonds apportera une plus grande transparence vis-à-vis de la Chambre des Députés, étant donné que le Ministre du Logement soumettra annuellement à cette dernière un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel.

Règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant modification du règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 189 du 25 mars 2020)

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, un règlement grand-ducal arrêtaient périodiquement le nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés destinés à la vente ou à la location. U.

Or, la loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement a rendu superfétatoire d'énumérer les différents projets dans un règlement grand-ducal à part.

L'article 1^{er} du règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État a dès lors été abrogé. Afin d'aligner l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et l'abrogation de l'article 1^{er} dudit règlement grand-ducal, il a été jugé approprié de recourir à la procédure d'urgence. Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 20 mars 2020.

Règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 202 du 27 mars 2020)

Depuis l'entrée en vigueur de la subvention de loyer au 1^{er} janvier 2016, le tableau des seuils de faible revenu a été adapté une seule fois, en l'occurrence par le règlement grand-ducal du 15 décembre 2017 (avec effet au 1^{er} janvier 2018). Par contre, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide n'ont pas été adaptés depuis l'entrée en vigueur du dispositif en janvier 2016.

Or, l'article 14^{quienquies} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit que « *Les seuils de faible revenu, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage sont à fixer annuellement par règlement grand-ducal. Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'octroi et de calcul de cette aide.* ».



Au regard de l'évolution du marché de l'immobilier locatif qui a connu une forte augmentation des loyers notamment pour les revenus des déciles inférieurs, il convient d'adapter les tableaux relatifs à la subvention de loyer annexés au règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

Le ministère du Logement avait préparé le dossier y afférent afin de le soumettre au Conseil de Gouvernement après Pâques en vue d'une mise en vigueur au 1^{er} janvier 2021. Toutefois, au regard de la situation due à la pandémie du Coronavirus et du risque d'un grand nombre de personnes devant subir une perte de revenu suite aux mesures d'arrêt concernant bon nombre de secteurs économiques dans l'état de crise ayant dues être prises par le Gouvernement et confirmées par la Chambre des Députés, il a été proposé d'avancer la mise en vigueur de cette adaptation des tableaux au 1^{er} avril 2020.

En effet, adapter le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour la subvention de loyer est une réponse adéquate aux restrictions économiques auxquels sont confrontés les locataires ne bénéficiant que de faibles revenus.

Au regard de l'urgence de la situation et face au besoin de venir en aide aux personnes concernées dans les meilleurs délais, il a été jugé approprié de recourir à la procédure d'urgence pour le présent projet de règlement grand-ducal. Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 27 mars 2020.

Règlement grand-ducal du 15 avril 2020 portant prorogation de délais prévus par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 290 du 15 avril 2020)

Au cours du mois de mars 2020, le virus dit «Coronavirus» désigné par «Covid-19» et déclaré comme constituant une pandémie par l'Organisation Mon-

diale de la Santé, a pris une ampleur et une rapidité telles qu'il y a lieu de le considérer comme constituant une menace réelle pour les intérêts vitaux de la population qui nécessite la prise de mesures urgentes, et plus spécialement pour des catégories de personnes méritant une protection, comme notamment les candidats-locataires et locataires d'un logement locatif subventionné au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. D'un point de vue socio-économique, ces candidats-locataires et locataires doivent en effet être considérés dans une certaine mesure comme une partie vulnérable de la population. Au vu de cette ampleur, le Gouvernement a déclaré, en application de l'article 32, alinéa 4 de la Constitution, l'état de crise sur le territoire national par règlement grand-ducal modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, et confirmé par la loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le précité règlement grand-ducal.

Ainsi, les mesures de confinement décidées par le Gouvernement pour ralentir la propagation du Covid-19 peuvent avoir comme conséquence, à côté des impacts certains sur la liberté individuelle de chaque résident, que certains candidats-locataires ou locataires de logements locatifs subventionnés rencontrent des difficultés de diverses natures (entre autres un accès physique restreint aux guichets des administrations) pour introduire, compléter ou actualiser leurs dossiers auprès des promoteurs publics bailleurs de logements locatifs subventionnés et risquent au final d'être pénalisés pour des retards survenus indépendamment de leur volonté.

Afin d'éviter que les candidats-locataires et les locataires subissent un préjudice quelconque des conséquences de la pandémie, et afin d'assurer une égalité de traitement des candidats-locataires et locataires par l'ensemble des promoteurs publics, les délais qui gouvernent l'introduction, l'instruction et le suivi des dossiers relatifs à la location de logements locatifs subventionnés sont prorogés et reportés à une date postérieure à l'état de crise.

Pendant, et dans une plus grande mesure encore pendant la phase suivant immédiatement la fin de



l'état de crise, il incombe à l'ensemble des promoteurs publics bailleurs de logements locatifs subventionnés d'assurer que les candidats-locataires et les locataires n'aient à supporter *in fine* aucun dommage de cette prorogation des délais.

Il a été par conséquent jugé utile et nécessaire de prendre dans les meilleurs délais des mesures indispensables, adéquates et proportionnées au but poursuivi, en l'occurrence la volonté du Gouvernement d'aider les candidats-locataires et les locataires de logements locatifs subventionnés risquant de ne pas pouvoir honorer les délais prévus par ledit règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 à cause de l'épidémie du Covid-19 durant la période de l'état de crise déclaré par le Gouvernement.

Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 15 avril 2020.

Règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 414 du 20 mai 2020)

L'ampleur de la crise sanitaire et économique liée à la pandémie du Covid-19 et les mesures décidées par le Gouvernement dans ce contexte pour l'ensemble du territoire national peuvent avoir comme conséquence que certains locataires n'aient plus les moyens financiers respectivement risquent de n'avoir plus de revenus suffisants pour le paiement total des loyers dus pour leur logement durant la période de l'état de crise, et ceci plus particulièrement dans les cas où le bailleur déciderait une augmentation du loyer durant l'état de crise et durant les mois qui suivent l'état de crise.

Par conséquent, le présent règlement grand-ducal a prévu pour tous les contrats de bail à usage d'habitation auxquels s'applique l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation un gel temporaire de toute augmentation du loyer jusqu'à la fin de l'état de crise.

La dérogation temporaire devrait s'appliquer pour tous les prédicts contrats de bail en cours à la date d'entrée en vigueur de la mesure, donc à la date de l'approbation du règlement grand-ducal par le Gouvernement en Conseil (et de la publication au Journal officiel), donc le 20 mai 2020.

Au regard de l'urgence de la situation et face au besoin de venir en aide aux personnes concernées dans les meilleurs délais, il a été jugé approprié de recourir à la procédure d'urgence pour le présent projet de règlement grand-ducal.

Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 20 mai 2020.

Règlement grand-ducal du 12 juin 2020 portant modification du règlement grand-ducal du 15 avril 2020 portant prorogation de délais prévus par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 488 du 15 juin 2020)

Face à l'approche de la fin de crise déclaré par le Gouvernement, en application de l'article 32, alinéa 4, de la Constitution, par règlement grand-ducal modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, et confirmé par la loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le précité règlement grand-ducal, le règlement grand-ducal du 15 avril 2020 portant prorogation de délais prévus par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, a été modifié pour adapter la formulation relative à son application pour une durée définie au-delà de l'état de crise, conformément à la note du ministère d'État du 4 juin 2020.



Afin d'éviter que les candidats-locataires et les locataires ne subissent un préjudice quelconque de la modification du règlement grand-ducal et afin de faciliter le travail des services comptables des promoteurs publics, les délais de 3 et de 4 mois à compter de la date de la fin de l'état de crise sont prorogés jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel ils allaient venir à échéance, soit jusqu'au 31 octobre 2020.

Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 12 juin 2020.

Loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(loi publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 517 du 24 juin 2020; doc. parl. n°7598)

L'ampleur de la crise sanitaire et économique liée à la pandémie du Covid-19 et les mesures décidées par le Gouvernement dans ce contexte pour l'ensemble du territoire national peuvent avoir comme conséquence que certains locataires n'aient plus les moyens financiers respectivement risquent de n'avoir plus de revenus suffisants pour le paiement total des loyers dus pour leur logement durant la période de l'état de crise, et ceci plus particulièrement dans les cas où le bailleur déciderait une augmentation du loyer durant l'état de crise et durant les mois qui suivent l'état de crise.

Le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 prévoit un gel temporaire de toute augmentation du loyer jusqu'à la fin de l'état de crise.

La présente loi pérennise cette mesure pour la période après l'état de crise jusqu'au 31 décembre 2020.

Règlement grand-ducal du 29 juillet 2020 relatif au calcul du loyer prévu par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 652 du 30 juillet 2020)

Par un règlement du Gouvernement en Conseil du 20 mai 2020 modifiant le règlement du Gouvernement en Conseil du 8 novembre 2019 relatif à l'octroi d'une allocation de vie chère au titre de l'année 2020, le Gouvernement a doublé l'allocation de vie chère au titre de l'année 2020 afin « *d'accorder un soutien spécifique aux personnes à faible revenu qui ont été frappées d'une façon particulièrement grave par la crise du dit «Coronavirus»* » et de satisfaire ainsi « à un objectif d'égalité et d'équité sociale ».

Dans un souci de cohérence de la politique gouvernementale, il faut veiller à ce que cette mesure prise dans le contexte de la crise sanitaire ne soit pas anéantie par d'autres dispositions.

Le calcul des loyers pour les logements subventionnés des promoteurs publics est effectué conformément aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En vertu de l'article 18 dudit règlement grand-ducal, le loyer tient compte du revenu net disponible du ménage et de la surface pondérée du logement. Le revenu net disponible comprend notamment l'allocation de vie chère, de sorte qu'un doublement de l'allocation de vie chère est susceptible d'impacter les loyers à payer pour les logements subventionnés.

A cela s'ajoute que le doublement de l'allocation de vie chère intervient au titre de l'année 2020 seulement et que la répercussion éventuelle sur le loyer se limiterait donc également à une période limitée dans le temps et se situant de surcroît de façon déphasée par rapport au moment du doublement de l'allocation de vie chère. En d'autres termes, au moment de l'augmentation éventuelle du loyer, le revenu supplémentaire risquerait de ne plus être disponible.

Compte tenu des considérations qui précèdent, il s'agit dès lors de ne pas tenir compte du double-



ment des montants de l'allocation de vie chère pour l'année 2020 lors de la détermination du revenu net disponible d'un ménage en vue du calcul du loyer pour le logement locatif subventionné qu'il habite.

Face à l'appréhension liée à la crise sanitaire que les personnes à faible revenu risquent de ressentir et à l'assurance que le Gouvernement entend leur donner par la présente mesure, il a été proposé de recourir à la procédure d'urgence pour l'adoption du présent avant-projet de règlement grand-ducal.

Le Gouvernement en Conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 29 juillet 2020.

Arrêté grand-ducal du 23 octobre 2020 portant nomination des membres effectifs et des membres suppléants du comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.

(publié au Journal officiel - Mémorial B - N° 3900 du 4 novembre 2020)

Sont nommés membres du comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall pour une durée de 5 ans à partir du 1^{er} décembre 2020 :

a) membres effectifs:

Madame Diane DUPONT, Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère du Logement;

Monsieur Tim KARIUS, employé de l'État au Ministère du Logement;

Monsieur Frank GOEDERS, Conseiller de Gouvernement au Ministère de l'Intérieur;

Monsieur Jean-Luc KAMPHAUS, conseiller au Ministère des Finances;

Madame Dominique FABER, Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région;

Monsieur Marc LENTZ, bourgmestre de la commune de Biver;

b) membres suppléants:

Monsieur Dirk PETRY, inspecteur au Ministère du Logement;

Madame Cathrin NORDMO, employée de l'État au Ministère du Logement;

Monsieur Fabio OTTAVIANI, Conseiller de Gouvernement au Ministère de l'Intérieur;

Monsieur Alain KIRSCH, gestionnaire dirigeant au Ministère des Finances;

Madame Stéphanie GOERENS, Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe au Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région;

Monsieur Marc GREIS, échevin de la commune de Biver.

Loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen.

(loi publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 959 du 1^{er} décembre 2020; doc. parl. n°7613)

L'enveloppe budgétaire de 76 millions € de la présente loi a été compilée sur base du premier PAP du projet Elmen. Cette enveloppe budgétaire représente la participation étatique estimée pour la réalisation par la SNHBM des logements du 1^{er} de 3 PAPs dans le projet Elmen.

Cette participation est fixée conformément aux dispositions de la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement. Aux termes de cette loi, le Fonds spécial peut intervenir dans le financement de la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, mais peut également participer financièrement à des frais extraordinaires relatifs à la viabilisation de quartiers d'habitation qui se situent sur des sites présentant des contraintes techniques particulières, dues entre autres au caractère durable et innovant du projet, et dont l'envergure est telle qu'ils ne peuvent être intégrés dans les prix de vente des logements subventionnés ou au coût de réalisation des logements locatifs subventionnés. Pour que ces frais soient éligibles au financement par le biais du Fonds spécial, il faut toutefois que le projet de logements subventionnés concerné soit déclaré d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.



En effet, les devis calculés au moment de la finalisation de la présente loi indiquaient des prix bien supérieurs aux coûts usuels de la SNHBM, et de façon plus générale, des coûts de revient tels qu'il sera impossible de mettre ces logements en vente à un prix abordable pour des ménages bénéficiaires d'aides au logement sans une participation financière supplémentaire de l'État.

Le projet Elmen compte 3 PAP. La présente loi a basé sa fiche financière sur le seul PAP 01 «village central». Les chiffrages des PAP 02 et 03, «village est» et «village ouest», encore trop imprécis, n'ont qu'un caractère purement informatif et feront l'objet d'une modification de la présente loi de financement dès que lesdits PAP auront été approuvés à leur tour. Selon la SNHBM, la planification du PAP «village est» ne démarrera pas avant deux ou trois ans.

Prochainement, d'autres projets de logements subventionnés feront également l'objet d'une loi de financement propre, tels que «Wunne mat der Wooltz» à Wiltz, «Manertchen» à Echternach, «Neischmelz» à Dudelange, «Wëltgebond» à Mamer ou Val St André à Luxembourg, tous des projets du Fonds du Logement. Ce nombre croissant de projets de plus grande envergure s'explique par le fait que le Gouvernement a déployé d'importants efforts en matière de mobilisation de terrains et de mise en place de mesures favorisant une offre accrue de logements abordables. En outre, le programme de coalition 2018-23 prévoit la «dynamisation de la création de logements sociaux et de logements à coût modéré». Cette politique volontariste a pour conséquence que la participation financière de l'État dans des dispositifs visant à soutenir l'offre de logements à coût modéré a augmenté de façon significative ces dernières années et maintiendra cette tendance à la hausse lors des prochains exercices budgétaires. Pour tous les futurs projets de loi de financement, la même approche sur base des PAP approuvés des projets sera appliquée, le but du Gouvernement étant d'établir une budgétisation aussi précise et transparente que possible.

Loi du 19 décembre 2020 portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(loi publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 1044 du 21 décembre 2020; doc. parl. n°7713)

Au vu de l'augmentation importante du nombre d'infections et des restrictions introduites à travers la loi du 29 octobre 2020 modifiant: 1° la loi modifiée du 17 juillet 2020 sur les mesures de lutte contre la pandémie Covid-19; 2° la loi du 8 mars 2018 relative aux établissements hospitaliers et à la planification hospitalière; 3° la loi du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales et du projet de loi visant l'extension des mesures prises en faveur du chômage partiel, il a été décidé de prolonger le gel temporaire des hausses de loyer de 6 mois, jusqu'au 30 juin 2021.

N.B.: Par une loi du 19 décembre 2020 (*loi publiée au Journal officiel - Mémorial A - N°1056 du 22 décembre 2020; doc. parl. n°7721*), les **déguerpissements en matière de bail à usage d'habitation** ont été **suspendues** jusqu'au 31 mars 2021 inclus (comme déjà durant la période de l'état de crise).

Loi du 19 décembre 2019 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021

(publiée au Mémorial A - N° 1061 du 23 décembre 2020, p. 41 => modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, doc. parl. n°7666)

L'article 53 de la loi sur le budget de l'État pour l'exercice 2021 prévoit une modification de l'article 66-3, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La gestion locative sociale (ci-après désignée par la «GLS») a été mise en place en 2009 et ancrée dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par la loi du 23 décembre 2016 portant mise en oeuvre de la réforme fiscale 2017. Elle peut entretemps être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif et les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement.



En plus de dix ans d'existence, la GLS n'a pas fait l'objet d'adaptation, bien que cet instrument ait beaucoup évolué au fil du temps. En effet, non seulement, le parc de logements en GLS et le budget de la participation étatique y relative ont fortement progressé, mais l'on a également pu observer une évolution de la pratique et de la gestion sur le terrain.

C'est pour cette raison que le ministère du Logement a lancé en 2019 une enquête d'évaluation auprès d'un certain nombre d'organismes exerçant la GLS. Sur base des résultats de l'enquête et au vu du retour plutôt positif des acteurs, le ministère du Logement a conclu que le système de la GLS correspondait dans son ensemble aux besoins du secteur et qu'il ne faudrait procéder qu'à quelques adaptations ponctuelles. Il convient de préciser que le Ministère n'a pas tenu compte de toutes les recommandations et propositions formulées par les acteurs consultés. Néanmoins, certaines d'entre elles ont été directement intégrées dans les conventions GLS portant sur l'exercice 2020 et d'autres nécessitent la présente adaptation de la base légale.

Selon le retour des organismes consultés, la participation étatique de 100 euros par logement et par mois s'avère insuffisante, si l'on tient compte du montant actuel des frais fixes liés à la gestion des logements que doivent supporter les organismes conventionnés (comme par exemple les frais liés à la gestion des impayés et des états des lieux, les frais d'assurance, les frais des petits entretiens). Dès lors, la participation forfaitaire est portée de 100 à 120 euros par mois et par logement, afin que celle-ci corresponde davantage aux besoins réels des acteurs sur le terrain.

Un autre point important que l'enquête a mis en exergue est la nécessité de mieux tenir compte des nouvelles formes d'habitation, telles que la cohabitation de plusieurs ménages dans un même logement par exemple. En effet, en colocation, l'espace du logement est utilisé de manière optimale et le partage du montant du loyer entre plusieurs ménages permet à ces derniers une meilleure situation financière. Dans la mesure où la partici-

pation financière forfaitaire de 120 euros par logement dans le cas d'une forme de cohabitation ne suffit pas à couvrir les frais de gestion de l'organisme conventionné, il est prévu de l'élever à 120 euros et en plus de la majorer de 20 euros pour chaque contrat de mise à disposition à partir du deuxième contrat de mise à disposition relatif à un logement lorsque ledit logement fait l'objet de plusieurs contrats de mise à disposition conclus avec des ménages-locataires différents.

Afin de préserver la cohérence de terminologie avec l'alinéa 1^{er} de l'article 66-3, ainsi que les autres aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979, il a encore été proposé d'avoir recours à la notion de « ménage » qui est d'ailleurs à l'heure actuelle celle utilisée par la plupart des dispositions concernant les aides individuelles au logement (voir p.ex. art. 11 (primes), art. 14quinquies (subvention de loyer) ou art. 14quater-1 (garantie locative) dans cette même loi et dans les règlements grand-ducaux pris en son exécution.

A titre d'illustration: soit un organisme de GLS ayant conclu trois contrats de mise à disposition avec 3 ménages-locataires différents pour un même logement mis en colocation. La participation étatique totale à laquelle cet organisme aura droit sera de: 120 euros + 2*20 euros = 160 euros par mois pour ce logement.





2.5. LES RELATIONS AVEC LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS

2.5.1. Les questions parlementaires et heures de questions

Au cours de l'année 2020, 43 questions parlementaires concernaient le Ministre du Logement :

1. Question n°1742 du 20 janvier 2020 posée par l'honorable député David Wagner concernant le paquet « banque climatique et logement durable » (réponse commune avec la Ministre de l'Environnement);
2. Question n°1767 du 23 janvier 2020 posée par l'honorable député Sven Clement concernant l'autonomie communale (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
3. Question n°1769 du 22 janvier 2020 posée par l'honorable député David Wagner concernant l'affectation de biens immobiliers de POST Luxembourg;
4. Question n°1808 du 31 janvier 2020 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les contrats de bail;
5. Question n°1870 du 13 février 2020 posée par l'honorable député Sven Clement concernant l'inventaire des entreprises possédant des biens immobiliers au Luxembourg sur la base de données cadastrales (réponse commune avec le Ministre des Finances et le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche);
6. Question n°1892 du 17 février 2020 posée par les honorables députés David Wagner et Marc Baum concernant les commissions des loyers des communes de moins de 6.000 habitants (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
7. Question n°1902 du 19 février 2020 posée par l'honorable député Sven Clement concernant l'autonomie communale (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur, le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics, le Ministre de l'Aménagement du territoire);
8. Question n°2012 du 20 mars 2020 posée par l'honorable député David Wagner concernant la situation de logement et accès à la fourniture d'énergie des personnes économiquement vulnérables dans le contexte des précautions prises par le Gouvernement face à la pandémie COVID-19 (réponse commune avec le Ministre de l'Energie);
9. Question n°2058 du 17 avril 2020 posée par les honorables députés Max Hahn et André Bauer concernant les logements pour jeunes;
10. Question n°2072 du 22 avril 2020 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les frais supplémentaires liés aux mesures de sécurité sanitaire sur les chantiers (réponse commune avec le Ministre de l'Economie et la Ministre de la Protection des consommateurs);
11. Question n°2085 du 24 avril 2020 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les délais d'achèvement des biens immobiliers dans le contexte de la pandémie du coronavirus;
12. Question n°2316 du 2 juin 2020 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant le financement des garanties locatives;
13. Question n°2341 du 5 juin 2020 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la construction de logements par les communes (les subsides pour le développement de logements subventionnés) (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
14. Question n°2345 du 8 juin 2020 posée par les honorables députés Laurent Mosar et Claude Wiseler concernant le memorandum of understanding et accords similaires conclus par le gouvernement (réponse coordonnée par le ministère d'État);
15. Question n°2399 du 16 juin 2020 posée par l'honorable député Max Hahn concernant les modes de logement alternatifs (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
16. Question n°2410 du 17 juin 2020 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant la réglementation



de la cohabitation (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);

17. Question n°2421 du 19 juin 2020 posée par les honorables députés Marc Baum et David Wagner concernant les modifications d'urgence de certains dispositifs d'aide et de prestations sociales dans le contexte de la pandémie COVID-19 (réponse commune avec la Ministre de la Famille et de l'Intégration);

18. Question n°2468 du 2 juillet 2020 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la législation sur la colocation («Wunngemeinschaften»);

19. Question n°2500 du 8 juillet 2020 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant la subvention loyer;

20. Question n°2519 du 10 juillet 2020 posée par l'honorable député Marc Lies concernant les prix immobiliers (réponse commune avec le Ministre des Finances);

21. Question n°2528 du 13 juillet 2020 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant les demandes pour un logement social;

22. Question n°2570 du 21 juillet 2020 posée par les honorables députés Davis Wagner et Marc Baum concernant la fixation du loyer maximal;

23. Question n°2832 du 15 septembre 2020 posée par l'honorable député Marc Lies concernant les logements à coût modéré dans le cadre du Pacte logement (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);

24. Question n°2857 du 18 septembre 2020 posée par l'honorable députée Martine Hansen concernant la gestion des copropriétés d'immeubles bâtis (réponse commune avec la Ministre de la Justice);

25. Question n°2869 du 21 septembre 2020 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM);

26. Question n°2881 du 22 septembre 2020 posée par l'honorable député Léon Gloden concernant la mise en place d'un cadastre volumétrique (réponse commune avec le Ministre des Finances);

27. Question n°2906 du 25 septembre 2020 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant les déguerpissements ordonnés en matière de bail à usage d'habitation et de bail à usage commercial (réponse commune avec la Ministre de la Justice);

28. Question n°2916 du 28 septembre 2020 posée par l'honorable député Marc Lies concernant les conventions entre l'État et les communes dans le cadre de la création de logements abordables;

29. Question n°2920 du 29 septembre 2020 posée par l'honorable députée Lydia Mutsch concernant les demandes d'aide au logement en ligne (réponse commune avec le Ministre de la Digitalisation);

30. Question n°2954 du 5 octobre 2020 posée par les honorables députés André Bauler et Max Hahn concernant le Fonds du Logement;

31. Question n°2977 du 12 octobre 2020 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les démolitions d'immeubles (réponse commune avec la Ministre de la Culture, la Ministre de l'Intérieur et la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);

32. Question n°3002 du 19 octobre 2020 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les Investissements du Fonds de compensation commun au régime général de pension (réponse commune avec le Ministre de la Sécurité sociale);

33. Question n°3027 du 23 octobre 2020 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Service des aides au logement;

34. Question n°3102 du 6 novembre 2020 posée par les honorables députés André Bauler et Max Hahn concernant la Société nationale des habitations à bon marché;



35. Question n°3194 du 24 novembre 2020 posée par les honorables députés André Bauler et Max Hahn concernant la mise en œuvre des plans d'aménagement particulier (PAP) dans les différentes communes du pays (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
36. Question n°3205 du 26 novembre 2020 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant les déguerpissements;
37. Question n°3220 du 28 novembre 2020 posée par les honorables députés André Bauler et Max Hahn concernant l'engagement du Fonds de compensation dans le développement du parc immobilier locatif abordable (réponse commune avec le Ministre de la Sécurité sociale);
38. Question n°3250 du 4 décembre 2020 posée par les honorables députés André Bauler et Max Hahn concernant les logements de service;
39. Question n°3277 du 10 décembre 2020 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les prêts logement (réponse commune avec le Ministre des Finances);
40. Question n°3278 du 10 décembre 2020 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant la construction de logements (réponse commune avec le Ministre de l'Economie et le Ministre des Classes moyennes);
41. Question n°3282 du 10 décembre 2020 posée par les honorables députés Max Hahn et Claude Lamberty concernant l'activité de location subventionnée du Fonds du logement;
42. Question n°3319 du 16 décembre 2020 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la construction d'immeubles sur des terrains réhabilités (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur et la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
43. Question n°3325 du 17 décembre 2020 posée par les honorables députés Gilles Roth et Marc Lies concernant la gestion locative sociale

(réponse commune avec le Ministre des Finances).

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

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

Durant 2020, **2 questions élargies** ont été posées au Ministre du Logement:

- 1) Question élargie n°36 du 8 mai 2020 de l'honorable député Laurent Mosar au sujet de l'application du droit de préemption par les pouvoirs préemptants;
- 2) Question élargie n°37 du 19 mai 2020 de l'honorable député Roy Reding au sujet des droits du consommateur dans le cadre des ventes VEFA (posée également au Ministre de la Protection des Consommateurs).

Une **motion** a été déposée le 13 mai 2020 par les honorables députés David Wagner et Marc Baum en matière de bail à loyer (invitant notamment le Gouvernement à procéder à une refonte de la loi sur le bail à usage d'habitation).

Au cours de 2020, une prise de position a été demandée au Ministre du Logement concernant la **pétition** n°1508 «interdisant les animaux de compagnie dans les complexes d'appartements mais uniquement dans les maisons unifamiliales», déposée le 6 mars 2020.

Durant, **2 propositions de loi** ont été déposées à la Chambre des Députés:

- 1) Proposition de loi n°7549 instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19 (M. Sven Clement), déposée le 2 avril 2020;
- 2) Proposition de loi n°7684 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dis-



positions du Code civil (MM. David WAGNER et Marc BAUM), déposée le 21 octobre 2020.

2.5.3. La Commission du Logement

En 2020, la Commission du Logement s'est réunie - durant la période de pandémie Covid-19, les réunions ont eu lieu par visioconférence - 18 fois pour analyser et/ou discuter des thèmes suivants:

- 1) Projet de loi n°7495 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (désignation d'un rapporteur, présentation du projet de loi, examen de l'avis du Conseil d'État du 20 décembre 2019)(23 janvier);
- 2) Projet de loi n°7495 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (rapporteuse: Madame Semiray Ahmedova, examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État, présentation du projet de rapport, adoption du projet de rapport) - Proposition de loi n°7094 portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 (auteur: M. David Wagner, présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents, échange de vues avec le Gouvernement, organisation des travaux) - Proposition de loi n°7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (auteurs: M. Marc Baum, M. David Wagner, présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents, échange de vues avec le Gouvernement, organisation des travaux)(12 mars);
- 3) L'impact des mesures pour endiguer la propagation du virus Covid-19 sur la situation du logement (demande de la sensibilité politique de Léon Lénk du 1^{er} avril 2020), échange de vues avec le Ministre du Logement (8 avril),
- 4) Covid-19: Les mesures d'aides du ministère du Logement - Premier bilan du Service des Aides au Logement - Débat d'orientation n°7530 sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2018 (examen des constatations de l'Ombudsman concernant le ministère du Logement en vue de l'élaboration d'une prise de position de la commission) - Proposition de loi n°7094 por-

tant modification de la loi sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 (décision sur la continuation des travaux) - Proposition de loi n°7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (présentation de la proposition de loi et examen de l'avis du Conseil d'État)(30 avril);

- 5) Proposition de loi n°7094 portant modification de la loi sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 (décision sur la continuation des travaux) - Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région (14 mai);
- 6) Présentation de l'avant-projet de loi Elmen (27 mai);
- 7) Projet de loi n°7598 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (désignation d'un rapporteur, présentation du projet de loi) - Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région (suites à donner au rapport LISER) - Proposition de loi n°7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (désignation d'un rapporteur, présentation de la PPL) - Proposition de loi n°7549 instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19 (auteur: M. Sven Clement, désignation d'un rapporteur, présentation de la proposition de loi et de l'avis du Conseil d'État du 12 mai 2020)(28 mai);
- 8) Proposition de loi n°7484 modifiant la loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, et portant modification: 1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché; 2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs; 3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu; 4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe



- sur la valeur ajoutée; 5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects (décision sur les suites à donner au dossier) - Proposition de loi n°7485 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» (désignation d'un rapporteur, présentation du texte et des avis si disponibles, organisation des travaux) - Proposition de loi n°7486 portant modification d'une disposition en matière d'impôts directs (Décision sur les suites à donner au dossier) - Proposition de loi n°7487 modifiant la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes (désignation d'un rapporteur, présentation du texte et des avis si disponibles, organisation des travaux) - Proposition de loi n°6830 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (décision sur les suites à donner au dossier)(11 juin);
- 9) Échange de vues au sujet d'une motion concernant les activités des fonds immobiliers nationaux et internationaux au Luxembourg (demande de mise à l'ordre du jour de la sensibilité politique déi Lénk du 13 janvier 2020) - Projet de loi n°7598 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (rapporteuse: Mme. Semiray Ahmedova, présentation et adoption d'un projet de rapport)(15 juin);
- 10) Présentation de la Note du LISER sur les dispositifs de contrôle des loyers (18 juin);
- 11) Présentation de deux Notes de l'Observatoire de l'Habitat - «Logement abordable» au Luxembourg: définition, l'offre et les bénéficiaires potentiels - L'évolution de l'effort économique - Logement des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018 (2 juillet);
- 12) Présentation de la refonte de la législation concernant le bail à loyer par le Ministre du Logement (29 juillet);
- 13) Présentation par M. le Ministre du Logement Henri Kox et Mme la Ministre de l'Intérieur Taina Bofferding des principes régissant la collaboration future entre l'État et les communes afin de stimuler l'offre de logements abordables dans le cadre du Pacte logement et de la révision des dispositions légales relatives à la création obligatoire de logements abordables au niveau des PAP «nouveau quartier» (30 juillet);
- 14) Projet de loi n°7613 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen (désignation d'un rapporteur, examen du projet de loi et des avis afférents, présentation d'un projet de rapport, adoption du projet de rapport – rapport sur les projets en cours du Fonds spécial de soutien au développement du logement (2 octobre);
- 15) Hearing - Parlement des Jeunes et Chambre des Députés: Présentation et discussion des résolutions du Parlement des Jeunes portant sur les sujets suivants: (...) - le logement (...) (9 octobre);
- 16) Projet de loi n°7666 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2021 et projet de loi n°7667 relative à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2020-2024 (rapporteur: M. François Benoy - Présentation du volet Logement) - présentation du concept du «Loyer abordable (29 octobre);
- 17) Projet de loi portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (désignation d'un rapporteur, présentation du projet de loi) - Proposition de loi n°7684 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (désignation d'un rapporteur, présentation de la proposition de loi) - Projet de loi n°7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (-échange de vues concernant l'article 1^{er}) - Le système «Lex Koller» (demande de



mise à l'ordre du jour de la sensibilité politique «Piraten» du 15 octobre 2020)(3 décembre);

- 18) Projet de loi n°7713 portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (rapporteuse: Mme Semiray Ahmedova, examen de l'avis du Conseil d'État du 4 décembre 2020, examen d'autres avis, présentation et adoption d'un projet de rapport) - Proposition de loi n°7684 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (rapporteur: M. David Wagner, examen de l'avis du Conseil d'État du 4 décembre 2020, examen d'autres avis, présentation et adoption d'un projet) - le système «Lex Koller» (demande de mise à l'ordre du jour de la sensibilité politique «Piraten» du 15 octobre 2020)(10 décembre).

2.6. LES RELATIONS AVEC LE SERVICE DE L'OMBUDSMAN

En 2020, il y a eu 4 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 2020.

En général, la majorité des réclamations peuvent être évitées si les personnes concernées contactent en premier lieu 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 déferés (TA 22-12-1999, 11455).

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

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

L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire des aides au logement y visées (primes en faveur du logement au sens de l'article 11 ou subventions d'in-



térêt 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 bé-

néficiaires 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'État.

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'État 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 1^{er} 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'État (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 en incomberait à l'État. 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 1^{er} 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, néan-



moins, 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 «co-propriété» 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 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

a) Conférences de presse

- ◆ **9 mars 2020: Gestion locative sociale – les partenaires signent leur convention avec le ministère du Logement**

Lors d'une séance de signature collective des conventions avec les partenaires du ministère du Logement, le ministre Henri Kox, a lancé un appel aux propriétaires de logements inoccupés de mettre leurs biens à disposition des acteurs de la «Gestion locative sociale».

Grâce à la «Gestion locative sociale» près de 1.000 logements inoccupés ont pu être mobilisés pour le marché immobilier à prix abordable. Un grand nombre de propriétaires et de locataires profitent du dispositif mis en place par les acteurs à vocation sociale avec l'aide du ministère du Logement.

- ◆ **27 mai 2020: Conférence de presse: La crise du corona et le défi du logement abordable**

Le ministre du logement, Henri Kox, a présenté les mesures du gouvernement luxembourgeois afin de prévenir et de pallier l'impact de la crise sanitaire du COVID-19 sur les locataires et il a apporté des précisions sur le «Fonds spécial de soutien au développement du logement» et le projet «Elmen», réalisé par la SNHBM.

- ◆ **2 juillet 2020: L'Observatoire de l'habitat constate l'urgence croissante des ménages à faibles revenus pour un logement «abordable»**

Le ministère du Logement a fait réaliser par l'Observatoire de l'habitat deux études socio-économiques. La première présente des données quant au pourcentage du revenu dépensé par les locataires et les accédants à la propriété pour leur logement – appelé «taux d'effort», la deuxième étude analyse les différentes catégories de logements au Luxembourg afin de mieux situer le débat qui tourne autour de «l'abordabilité du logement».

- ◆ **17 juillet 2020: Le logement abordable – une priorité du Fonds Kirchberg aujourd'hui et pour l'avenir**

Lors d'une conférence de presse commune, le VicePremier ministre, ministre de la Mobilité et des Travaux publics, François Bausch, et le ministre du Logement, Henri Kox, ont présenté l'évolution future du Kirchberg en matière de logement, en mettant l'accent sur la mixité sociale et urbaine. Selon les projections à long terme quelque 27.500 habitants vivront au Kirchberg et deux tiers des habitations seront considérées comme abordables.

- ◆ **29 juillet 2020: Le ministre du Logement présente la refonte du bail à loyer**

Lors de la conférence de presse du 29 juillet 2020, le ministre du Logement Henri Kox a présenté les éléments-clés de la refonte de la loi du bail à loyer. À l'avenir, le locataire sera mieux protégé et mieux informé. Le principe des 5% du capital investi dans le logement - pour fixer le montant maximal du loyer pouvant être demandé par le bailleur - est précisé et le concept de colocation est introduit dans la législation.

- ◆ **30 juillet 2020: Henri Kox et Taina Bofferding présentent le nouveau Pacte logement – une alliance stratégique avec les communes pour plus de logements abordables**

Lors de la conférence de presse du 30 juillet 2020, le ministre du Logement, Henri Kox, et la ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding, ont présenté le projet de loi du Pacte logement 2.0 définissant la collaboration future entre l'État et les communes afin de stimuler l'offre de logements abordables. Le projet de loi prévoit également l'introduction d'une nouvelle règle permettant au secteur public d'acquérir un certain nombre de logements abordables dans les plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

- ◆ **2 octobre 2020: En route pour le logement abordable à Luxembourg**

Le ministre Henri Kox a présenté le rapport intermédiaire du Fonds spécial au développement du logement.

Le rapport intermédiaire du Fonds spécial au développement du logement révèle l'envergure



de l'engagement public. Ainsi 3.600 logements abordables sont en cours de réalisation dans 57 communes. Lors d'une conférence de presse, le ministre du Logement Henri Kox en a appelé aux communes de participer au Pacte logement 2.0.

b) Foires

◆ Journée d'orientation CAI

En 2020, la journée d'orientation du Contrat d'accueil et d'intégration a eu lieu sous forme virtuelle. Le Guichet unique des aides au logement y a participé et était présent sur son stand d'information virtuel pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

◆ Organisation de la Semaine Nationale du Logement

La Semaine Nationale du Logement s'est déroulée du 10 au 18 octobre 2020. 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.

c) Conférences

◆ 12 octobre 2020 - Journée des Communes 2020

Le ministère du Logement en collaboration avec le Syvicol a organisé la 4^{ème} édition de la Journée des communes, qui s'est déroulée dans le cadre de la Semaine nationale du logement.

La rencontre entièrement dédiée au Pacte Logement 2.0., comprenait une table ronde au cours de laquelle les éléments-clés du soutien futur aux communes pour stimuler davantage la création de logements abordables ont pu être discutés.

Evènement hybride, les représentants des communes ont activement participé aux débats en

présentiel et en ligne. Les participants de la table ronde étaient Henri Kox, ministre du Logement, Frank Goeders, conseiller de gouvernement au sein du ministère de l'Intérieur, Guy Wester, vice-président du Syvicol et Fränk Arndt bourgmestre de Wiltz.

◆ 16 octobre 2020 - Atelier «Calcul du loyer abordable»

Dans le cadre de la réforme de la loi de 1979 concernant l'aide au logement, le ministère a l'intention de mettre en place un système de calcul des loyers plus équitable pour les locataires des logements subventionnés par l'État et destinés à des ménages à revenu modeste. Lors d'un atelier d'échange dans le cadre de la Semaine Nationale du Logement, les représentants du ministère, des promoteurs publics et des promoteurs associatifs ont discuté les principes du calcul de ce nouveau loyer abordable.

En effet, le mode de calcul actuel datant dans ses principes de 1979, présente une série d'incohérences et n'est plus adapté aux compositions des ménages actuellement en quête d'un logement abordable. Ceci va notamment au détriment des ménages monoparentaux et des ménages individuels. Un autre objectif de la réforme est d'apporter une harmonisation du calcul des loyers pour les logements subventionnés peu importe le promoteur porteur du projet. «Constat est que la méthode de calcul des loyers de ces logements, qui tous sont subventionnés par le ministère, n'est pas le même selon le promoteur auquel s'adressent les locataires. On veut mettre fin à ces inégalités», a souligné le ministre du Logement Henri Kox à l'occasion de la présentation du nouveau concept de calcul élaboré par le ministère.

Dans une approche d'équité envers ces locataires et les différents types de ménages, le but est de mettre en place un système harmonisé, transparent et applicable pour tous ces logements, indépendamment de leur gestionnaire. La nouvelle méthode de calcul, plus simple dans son application, tiendra compte des situations familiales particulières des locataires ainsi que de leur composition de ménage. La formule proposée prévoit ainsi un taux d'effort se situant entre 10 et 35% du revenu disponible des mé-



nages de façon à leurs permettre de mener une vie décente avec leur revenu résiduel.

d) Participation du ministère du Logement à des groupes de travail, comités et autres

- ◆ 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 conseil d'administration de la SUDCAL S.A.;
- ◆ au comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall;
- ◆ au comité-directeur du Fonds national de solidarité;
- ◆ au conseil de gérance de My Energy;
- ◆ au conseil de gérance «Nordstadentwicklungs-gesellschaft»
- ◆ au conseil supérieur d'action sociale;
- ◆ au conseil national du développement durable
- ◆ au comité d'accompagnement «Plan national d'allocation»;
- ◆ au comité technique de normalisation relatif à l'élaboration d'une norme luxembourgeoise pour calculer la surface habitable (ILNAS – Organisation luxembourgeoise de normalisation)
- ◆ à la Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU);
- ◆ au Comité de Pilotage interministériel (FDL) pour l'élaboration du projet «Dudelange, Neischmelz»
- ◆ au Comité de Pilotage «Wunne mat der Wooltz»
- ◆ au comité interministériel de coopération territoriale
- ◆ à la commission consultative du Fonds du Logement
- ◆ au Commission interdépartementale du développement durable
- ◆ 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 groupe de travail «Aides énergétiques et écologiques»;
- ◆ au groupe de travail interministériel «Projet pilote Raum+ Luxembourg» (DATer);
- ◆ au groupe de travail interministériel „droit de préemption“
- ◆ au groupe de travail IBA 2032 (Internationale Bauausstellung)
- ◆ au groupe de travail interministériel «Dudelange Neischmelz»
- ◆ au groupe de travail «VT Agglomération urbaines»
- ◆ au groupe de travail interministériel «Roeser-Hierschterbierg»
- ◆ au groupe de travail interministériel «Kayl Tausaintsmillen»
- ◆ au groupe de travail Campus Limpertsberg
- ◆ en fonction de correspondant Interreg: autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG;

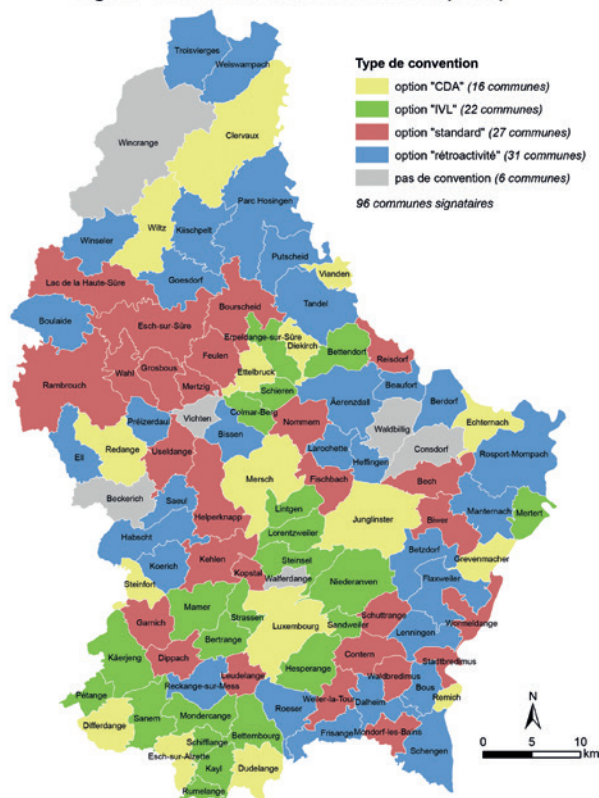




2.9. BILAN INTERMÉDIAIRE PACTE LOGEMENT 1.0

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.

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



Auteur: V. Felten, LISER, 2018.
Source: Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2018.

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

Le gouvernement s'est engagé à aider ces communes en participant au financement des frais liés à la création des nouvelles infrastructures

socio-économiques et autres équipements collectifs résultant de l'accroissement de leurs populations. Sur base des chiffres de la population au 1^{er} janvier 2020, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2020 a été de près de 27 millions d'euros. Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2020 a été d'un peu près de 419 millions d'euros.

Le Pacte logement en vigueur depuis 2008 est venu à terme le 31 décembre 2020.

2.10.1. Le Pacte logement 2.0



Depuis 2017, le ministère du Logement prépare un nouveau programme de soutien aux communes destiné à développer davantage l'offre en logements à des prix abordables. Le ministère du Logement a opté pour élaborer le Pacte logement 2.0 sur base d'un processus participatif avec 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.

2019

En 2019, le ministère du Logement et le ministère de l'Intérieur ont réalisé, avec l'assistance professionnelle des bureaux d'études Zeyen&Baumann et Spatial Foresight, six ateliers régionaux interactifs avec des représentants des communes pour rassembler leurs idées et expériences en vue de développer ensuite des projets et mesures. Ces ateliers ont permis de mener une discussion approfondie autour de la politique du logement abordable en présence d'environ 200 élus et agents représentant au total 78 communes. En novembre 2019 les résultats de



ces échanges ont été présentés à la Chambre des députés et ont fait l'objet d'un débat de consultation.

2020

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 dans la finalisation du catalogue des mesures, la préparation des conventions Pacte logement 2.0 entre l'État et les communes, dans le processus informatique, la mise en place d'une structure de conseil / de facilitation pour les communes et la communication avec les communes. Par la suite, les travaux concrets de mise en œuvre de l'avant-projet de loi en vue du nouveau Pacte logement ont été entamés.

Entre janvier et mars 2020, le groupe de travail interministériel, regroupant des représentants du ministère du Logement, du ministère de l'Intérieur, du ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du Territoire (DATER) et du Syvicol, a discuté et préparé, sous l'assistance et la modération des bureaux d'études *Zeyen & Baumann* et *Spatial Foresight* lors de cinq « Jours Fixes » les points suivants :

- ◆ Programme d'action local logement (PAL) (processus d'élaboration, objectifs, structure)
- ◆ Conseiller logement (objectifs, missions, profil, tâches, statut)
- ◆ Catalogue des mesures
- ◆ Phase transitoire PL 1.0 et PL 2.0 (déroulement, enveloppe financière)

A partir de mi-mars 2020 et dû à la crise sanitaire « COVID-19 », les réunions de concertation avec les autres ministères et administrations pour continuer l'élaboration de l'avant-projet de loi « Pacte logement 2.0 » ont toutes eu lieu sous forme de vidéoconférences.

29 juillet 2020 : le Conseil de Gouvernement a approuvé l'avant-projet de loi du nouveau Pacte logement.

7 août 2020 : le projet de loi N° 7648 « Projet de loi relative avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables » a été

déposé à la Chambre des députés. Le dépôt a été suivi d'une conférence de presse.

L'objectif du Pacte logement 2.0 est de soutenir les communes, en tant que partenaires de l'État, 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.

À cette fin, de nouveaux instruments et mécanismes sont introduits :

- ◆ le Conseiller logement, qui assiste les communes dans le développement d'une stratégie pour le logement et dans la mise en œuvre de celle-ci ;
- ◆ le Programme d'action local logement (PAL), qui constitue une véritable stratégie communale pour la promotion du logement abordable qui définit les priorités et énumère les projets de la commune en matière de logement ;
- ◆ le soutien financier de l'État, qui dépendra directement du nombre de logements abordables créés et qui vise la réalisation de projets soutenant les objectifs du Pacte logement.

Sur demande du ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, le projet de loi a été également soumis, sous forme de projet-pilote, à un check durabilité. Le check durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade précoce de l'élaboration de projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

12 octobre 2020 : le ministère du Logement, en collaboration avec le Syvicol, a organisé la 4^{ème} édition de la Journée des communes, qui s'est déroulée dans le cadre de la Semaine nationale du logement. La rencontre entièrement dédiée au



Pacte logement 2.0., comprenait une table ronde au cours de laquelle les éléments-clés du soutien futur aux communes pour stimuler davantage la création de logements abordables ont pu être discutés.

En octobre 2020, le ministère du Logement a étendu la collaboration avec les bureaux d'études *Zeyen&Baumann* et *Spatial Foresight* par deux contrats supplémentaires. D'une part avec la mission de gérer et d'accompagner une «phase test» avec les communes de Wiltz, de Mondorf et le syndicat intercommunal du Canton de Rédange. Les objectifs de cette «phase test» étaient d'élaborer avec les communes un Programme d'action local logement (PAL), de préciser les attentes par rapport au Conseiller logement et d'identifier toutes les questions ouvertes par rapport à l'avant-projet de loi du nouveau Pacte logement. D'autre part, le bureau d'études *Zeyen & Baumann* a également été chargé avec la traduction en allemand du vadémécum.

D'un point de vue opérationnel, le ministère du Logement a collaboré avec deux acteurs externes :

Collaboration avec My Energy G.I.E.

Le ministère du Logement a contacté le groupement d'intérêt économique My Energy G.I.E. pour solliciter une offre pour différentes prestations en vue de préparer l'entrée en vigueur de la nouvelle loi portant création d'un Pacte logement avec les communes prévue pour début de l'année 2021. Ainsi, dans le cadre du nouveau Pacte logement, il est notamment prévu d'offrir aux communes le soutien d'un Conseiller logement par analogie avec le Conseiller Climat. Comme la gestion du Conseiller Climat s'effectue par l'intermédiaire de My Energy, l'idée est de faire de même pour le Conseiller logement.

Après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le Pacte logement, il est dès lors prévu de confier à My Energy la gestion et la mise à disposition des Conseillers logement ainsi que l'encadrement des communes engagées. Une convention prévoyant la gestion des Conseillers logement sera probablement signée avec My Energy après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur le Pacte logement.

En automne 2020, My Energy a organisé un marché public afin de choisir les conseillers qui constitueront le pool parmi lesquels les communes pourront choisir le Conseiller logement (extérieur) avec lequel elles souhaitent travailler ultérieurement. Parmi une soixantaine de candidatures posées, 32 candidats ont été retenus par My Energy pour pouvoir assister une commune comme «Conseiller logement externe» dans l'élaboration et la mise en œuvre du Programme d'action local logement (PAL).

Collaboration avec le Syndicat Intercommunal de Gestion Informatique (SIGI)

Afin de faciliter l'élaboration du Programme d'action local logement, le ministère du Logement entend mettre à disposition des communes un outil informatique qui permet aux communes de rassembler les informations nécessaires, d'identifier les priorités locales pour le Pacte logement et de définir les objectifs et champs d'actions projetés.

Le ministère du Logement est entré en contact avec le SIGI afin de préparer les mesures de support informatiques (logiciels) pour le Pacte logement 2.0. Au cours de l'année 2020, plusieurs réunions de concertation ont eu lieu en 2019 et 2020 entre le ministère du Logement et le SIGI afin de développer le logiciel et d'encoder le PAL au niveau informatique.



3. Les trois promoteurs publics du marché du logement



3.1 LE FONDS DU LOGEMENT

3.1.1 Les activités de l'année

En 2020, le Fonds du Logement a procédé à la mise sur le marché de 6 nouvelles réalisations. En parallèle, il a poursuivi ses travaux d'infrastructure, de construction ou de rénovation sur 15 chantiers et procédé au démarrage de travaux de 2 nouveaux projets.

3.1.2. Les projets achevés

a. Maisons unifamiliales à Differdange



Pulsa_FondsduLogement_Differdange

Differdange	© METAFORM ARCHITECTES
Lieux:	Lotissement Woïwer à Differdange
Type d'unités:	4 maisons unifamiliales
Objectif:	Location subventionnée
Nature des travaux:	Acquisition

b. Immeubles résidentiels à Echternach



FondsduLogement_Echternach

Echternach	© DIANE HEIREND ARCHITECTURE ET URBANISME
Lieux:	15-17, rue Kahlenbeech à Echternach
Type d'unités:	12 appartements
Objectif:	Vente subventionnée
Nature des travaux:	Nouvelle Construction

c. Ensemble résidentiel à Esch-sur-Alzette



FondsduLogement_Esch-sur-Alzette

Esch-sur-Alzette	© SCHEMELWIRTZ ARCHITECTES
Lieu:	61-65, rue Guillaume Capus à Esch-sur-Alzette
Type d'unités:	34 appartements et 2 espaces commerciaux
Objectif:	Location subventionnée (logements) Vente non-subsventionnée (surfaces commerciales)
Nature des travaux:	Nouvelle construction



d. Immeuble résidentiel à Grevenmacher



Pulsa_FondsduLogement_Grevenmacher

Grevenmacher	© VALENTINY HVP ARCHITECTES
Lieu:	2C-2D, rue Kahlenberg à Grevenmacher
Type d'unités:	23 appartements
Objectif:	Gestion locative sociale
Nature des travaux:	Nouvelle construction

e. Immeuble résidentiel à Hesperange



FondsduLogement_Hesperange

Hesperange	© FONDS DU LOGEMENT
Lieu:	353, route de Thionville à Hesperange
Type d'unités:	5 appartements
Objectif:	Location subventionnée

Nature des travaux: Transformation et rénovation

f. Maisons unifamiliales à Useldange



FondsduLogement_Useldange

Useldange	© DIESCHBOURG WAGNER ARCHITECTES
Lieu:	4, rue de l'Eglise à Useldange
Type d'unités:	4 maisons unifamiliales
Objectif:	Vente subventionnée
Nature des travaux:	Nouvelle construction

3.1.3. Les projets en cours

a. 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:	Location subventionnée
Nature des travaux:	Nouvelle construction



b. Résidence «Miwwelchen» 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 surfaces commerciales
Objectif:	Location subventionnée (logements) / Location non-subsventionnée (commerces)
Nature des travaux:	Nouvelle construction

c. Immeubles résidentiels à Echternach



Echternach	© DIANE HEIREND ARCHITECTURE ET URBANISME
Lieu:	Rue Kahlenbeerch à Echternach
Type d'unités:	18 appartements
Objectif:	Location et vente subventionnées
Nature des travaux:	Nouvelle construction

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



Esch-sur-Alzette/ Nonnewisen	© WEISGERBER ARCHITECTE
Lieu:	Quartier «Wunnen am Park» à Esch-sur-Alzette
Type d'unités:	20 appartements et 3 espaces commerciaux
Objectif:	Vente subventionnée et non-subsventionnée
Nature des travaux:	Nouvelle construction

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



Esch-sur-Alzette/ Nonnewisen	© TEAM 31
Lieu:	Quartier «Wunnen am Park» à Esch-sur-Alzette
Type d'unités:	17 maisons unifamiliales
Objectif:	Vente subventionnée et non-subsventionnée
Nature des travaux:	Nouvelle construction



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



Esch-sur-Alzette/ Nonnewisen

© moreno architecture et associés

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

Type d'unités: 24 appartements et 2 espaces commerciaux

Objectif: Vente subventionnée et non-subventionnée

Nature des travaux: Nouvelle construction

h. Ensemble résidentiel à Kopstal



Kopstal

© beiler et francois architectes

Lieu: 55, rue Schmitz à Kopstal

Type d'unités: 10 appartements

Objectif: Location subventionnée

Nature des travaux: Nouvelle construction

g. 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 surfaces commerciales

Objectif: Vente subventionnée et non-subventionnée

Nature des travaux: Nouvelle construction

i. 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: Nouvelle construction



j. 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

k. Maisons unifamiliales à Remich



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

l. Maisons unifamiliales à Schweich



Sweich	© 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

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

Lieux:	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

n. Résidences à appartements à 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. Les nouveaux projets

a. Maisons bi-familiales à Fentange

Lieu:	« Op der Sterz » à Fentange
Type d'unités:	5 maisons bi-familiales
Objectif:	Location et vente subventionnées
Nature des travaux:	Nouvelle construction

b. Immeuble résidentiel à Luxembourg-Gasperich

Lieu:	rue de la Déportation à Luxembourg-Gasperich
Type d'unités:	4 appartements
Objectif:	Location subventionnée
Nature des travaux:	Nouvelle construction

3.1.5. Les programmes d'avenir

Parallèlement aux chantiers en cours, le Fonds du Logement assure actuellement des missions de planification de +/- 60 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, « Weltgebond/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.

Afin de garantir une mixité fonctionnelle et sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds vend également des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, ou encore des parkings ou des logements non-subventionnés.

Ainsi, au cours de l'année 2020, le Fonds a procédé aux ventes actées suivantes:

- ◆ 3 appartements « Terrasses de la Ville » à Differdange,
- ◆ 1 maison unifamiliale, rue Ferd Schuman à Mondorf-les-Bains,

- ◆ 4 maisons unifamiliales, rue du Grünewald à Senningerberg,
- ◆ 2 maisons unifamiliales, rue de l'Eglise à Useldange,
- ◆ 1 appartement, rue de l'Eglise à Wolwérange,
- ◆ 1 commerce, rue Guillaume Capus à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen,
- ◆ 1 commerce, boulevard J.F Kennedy à Esch-sur-Alzette,
- ◆ 23 appartements, rue Kahlenberg à Grevenmacher,
- ◆ 2 garages et 2 parkings à Luxembourg-ville.

Il a également procédé à la revente de 2 appartements sis à Diekirch et à Differdange, et 1 maison unifamiliale sise à Esch-sur-Alzette/Nonnewisen.

Au total, ces ventes représentent un montant de +/- 15.750.000,- €.

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 abordables. Il dispose actuellement d'un potentiel foncier de +/- 142 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 budget et composition familiale.

Avec 2.003 logements répartis sur 48 communes, 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/1.000habitants
1	Luxembourg	574	28,66	4,69
2	Differdange	310	15,48	11,31
3	Esch-sur-Alzette	251	12,53	6,93
4	Dudelange	110	5,49	5,17
5	Schifflange	62	3,10	5,49
6	Rumelange	56	2,80	9,99
7	Grevenmacher(*)	54	2,70	1,75
8	Pétange	52	2,60	2,66
9	Merttert	37	1,85	7,98
10	Bertrange	36	1,80	4,27
11	Sandweiler	35	1,75	9,46
12	Bettembourg	33	1,65	2,92
13	Echternach	33	1,65	5,88
14	Ettelbruck	25	1,25	2,73
15	ParcHosingen	25	1,25	6,81
16	Troisvierges	24	1,20	7,28
17	Sanem	21	1,05	1,20
18	Diekirch	17	0,85	2,41
19	Käerjeng	17	0,85	1,62
20	Mondercange	17	0,85	2,43
21	Mamer	16	0,80	1,61
22	Mersch	15	0,75	1,53
23	Steinsel	15	0,75	2,76
24	Clervaux	15	0,75	2,75
25	Remich	15	0,75	4,02
26	Steinfort	14	0,70	2,56
27	Wiltz	14	0,70	1,92
28	Schengen	13	0,65	2,64
29	Strassen	12	0,60	1,21
30	Kayl	11	0,55	1,16
31	Schuttrange	9	0,45	2,11
32	Esch-sur-Sûre	8	0,40	2,80
33	Erpeldange	6	0,30	2,42
34	Niederanven	6	0,30	0,95
35	Useldange	6	0,30	3,09
36	Hesperange	5	0,25	0,32
37	Junglinster	4	0,20	0,49
38	Rosport	4	0,20	1,11
39	Reisdorf	4	0,20	3,13
40	Betzdorf	4	0,20	0,98
41	Wintrange	4	0,20	0,89
42	Colmar-Berg	3	0,15	1,37
43	Rambrouch	3	0,15	0,67
44	Schieren	3	0,15	1,47
45	Lenningen	2	0,10	0,99
46	Beaufort	1	0,05	0,05
47	Winseler	1	0,05	0,73
48	Grosbous	1	0,05	0,90
Total		2003		

(*) Dont une résidence cédée au Fonds du Compensation commun au régime général de pension en vue de la mise en place d'un projet «pilote» de Gestion Locative Sociale de 23 appartements loués et administrés par le Fonds du Logement pour une durée de 20 années.

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.

3.1.9. Les chiffres clés

◆ Chiffres d'affaires (en millions):

2020: N/A

2019: 45,8

2018: 34,5

2017: 23,7

2016: 18,9

◆ Capitaux propres (en millions):

2020: N/A

2019: 422

2018: 410,4

2017: 387,7

2016: 385,4

◆ Provisions et immobilisations corporelles (en millions):

2020: N/A

2019: 24,5

2018: 24,1

2017: 25,7

2016: 25,5

◆ Logements locatifs (cumulés):

2020: 2 003

2019: 1 937

2018: 1 907

2017: 1 890

2016: 1 851

◆ Logements vendus (cumulés):

2020: 1 771

2019: 1 737

2018: 1 659

2017: 1 548

2016: 1 511

◆ Logements réalisés pour l'État et les Institutions (cumulés):

2020: 479

2019: 484

2018: 484

2017: 479

2016: 424



◆ Personnel (ETP)

2020: 134
2019: 122
2018: 100
2017: 87
2016: 71

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 2020, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM) 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 Atzénge*, à Mersch, à Niederkorn *rue de Pétange* et enfin à Käerjeng *Cité Jean-Christophe*.

a) Luxembourg

A Luxembourg, plusieurs projets sont en cours:

◆ Au **Domaine du Kiem**, la SNHBM réalise actuellement une résidence locative de 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. Les travaux de gros œuvre sont actuellement en cours.

◆ Quartier du Parc Réimerwee

Un concours d'architectes avait été organisé pour ce projet en collaboration avec le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) en vue de la réalisation de trois ensembles à caractère purement résidentiel.

Le premier ensemble composé de 4 résidences réalisées par le bureau d'architecture autrichien

AllesWirdGut est achevé. Les propriétaires des 60 appartements des 3 résidences Enir, Mira et Juza se sont vus remettre les clés au cours de l'année 2020.

Les locataires de la 4^e résidence (Vela) avec 34 appartements ont commencé à emménager en 2020.

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

Les travaux de second œuvre sont en cours pour les résidences Talita, Resha, Capella, Isida, Gien-na 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 second œuvre sont en cours.

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

◆ Ilot mixte Porte de l'Europe

La SNHBM s'est vue attribuer 10% de la surface des logements; soit 15 appartements, dans un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des commerces, des bureaux, des services et environ 180 logements vis-à-vis de la Philharmonie, qu'elle affectera à la location sociale.

La SNHBM se verra remettre les clés en février 2021. Les premiers locataires pourront ensuite emménager rapidement.

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



nouvelle Maison des Droits de l'Homme s'est installée dans les bureaux.

Les acquéreurs des deux résidences se sont vus remettre les clés fin de l'année 2019. La remise des clés des surfaces de bureaux a eu lieu fin 2020.

b) Diekirch

- ♦ Au coin des **rues Mambourg** et **Muller-Fromes**, la SNHBM a démoli 4 immeubles locatifs pour y reconstruire 2 nouvelles résidences, Rucio et Platero.

La résidence Rucio avait déjà été achevée en 2016.

Les travaux de second œuvre sont en cours pour la résidence Platero, composée de 15 appartements.

- ♦ La rénovation de l'immeuble sis 13 **rue des Fleurs** touche à sa fin. L'immeuble aurait dû être achevé pour l'été 2021. Cette rénovation a été réalisée en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux. Après la rénovation il comptera 6 appartements.

c) Alzingen

La commune d'Hesperange a elle-même fait élaborer le PAP *Rothweit II* qui prévoit entre autres 4 immeubles avec au total 38 appartements et 14 maisons unifamiliales qui sont construits et vendus par la SNHBM. Pour tous ces logements, les travaux de second œuvre sont en cours.

La Commune, propriétaire des terrains, les a cédés à la SNHBM par droit d'emphytéose.

La SNHBM construit également une résidence (Alloro) pour le compte de la Commune, qui l'affectera à la location sociale. Cette résidence se compose de 15 appartements, d'un centre médical, de 5 surfaces commerciales et de 41 parkings. Le gros œuvre fermé est presque achevé.

d) 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 SNHBM a également mis en chantier 3 maisons unifamiliales à côté de cette résidence. Les travaux de technique sont en cours.

e) Junglinster

A Junglinster, le projet **JongMëttLënster** a été réalisé en collaboration avec la commune de Junglinster et l'État.

Les propriétaires des 8 maisons unifamiliales, des 35 appartements (répartis sur 5 immeubles) et des +/- 130 m² de commerces/bureaux ont pris possession des lieux entre fin 2019 et courant 2020.

2 des 5 immeubles sont affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Les premiers locataires ont pu emménager en février 2020.

f) Lamadelaine

A Lamadelaine au lieudit **An den Atzénge** la SNHBM a construit 51 maisons unifamiliales et trois immeubles avec au total 31 appartements. Une de ces résidences comprenant 9 appartements est 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 2 et 3 se sont vu remettre les clés début 2020.

Les travaux de second œuvre sont en cours pour les maisons des groupes 5, 7 et 8 sont. Les maisons du groupe 6 sont en phase de finition.

Les propriétaires des maisons des groupes 9 et 10 sont ont reçu les clés fin 2020. Ceux des résidences Alesia et Eboria ont pu prendre possession de leur appartement en 2019. Enfin, les locataires de la résidence Larina ont emménagé début 2020.

g) Mersch

La Commune a mis 5 terrains sur 4 sites à disposition de la SNHBM par droit d'emphytéose pour la réalisation du **projet Baulücken**. La SNHBM 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 SNHBM a procédé à la remise des clés des maisons au printemps 2019. Les premiers locataires ont emménagé en automne 2020.

h) Käerjeng

A Käerjeng, la SNHBM réalise 26 maisons unifamiliales et 3 immeubles avec au total 24 appartements le long de la **rue de Schouweiler**. La résidence DU sera affectée à la location.

Les propriétaires de la résidence UNU se sont vu remettre les clés début 2020 et les propriétaires de la résidence TRI ont pu emménager entre juillet et septembre 2020. Les locataires de la résidence DU pourront emménager en été 2021.

En ce qui concerne les maisons, les propriétaires des trois premiers groupes se sont vu remettre les clés fin 2020. Les remises pour les groupes restants sont prévues pour février/mars 2021.

i) Belvaux

La SNHBM 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 SNHBM. Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons unifamiliales.

Les 20 propriétaires des résidences Belvis et Kamori ont tous reçu les clés en septembre 2020.

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

En ce qui concerne les 33 maisons unifamiliales, les travaux de terrassement sont terminés pour les groupes 2 et 7. Les travaux de gros œuvres sont en cours pour les groupes 3, 5 et 6 et terminés pour les groupes 1 et 4.

j) Contern

A **Contern, An den Steng**, la SNHBM 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 SNHBM; les 28 loge-

ments 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) sont toutes quasiment achevées.

Les six résidences suivantes ont été 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. Tous les immeubles sont en phase de gros œuvre.

Pour les 16 premières maisons unifamiliales, les travaux de toiture et de façade sont actuellement en cours.

k) 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 800 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 soient achevés en 2021/2022.

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



La construction des 9 maisons témoins en bois a été achevée en septembre 2020. La vente des 30 premières maisons a ainsi pu débuter en automne 2020. Les travaux de gros œuvre de ces maisons sont en cours.

Plusieurs immeubles ont également été mis en chantier.

Ainsi, les travaux de second œuvre sont en cours pour la résidence Salvia. Les travaux de gros œuvre sont en cours pour la crèche et les commerces de la résidence Crocus et achevés pour la *Maison pour Tous*.

Pour les résidences Arnica, Bertero, Sorbus, Salix et Thymus, les travaux de technique sont en cours. Les travaux de gros œuvres sont en cours pour les résidences Verbena, Lavandula, Deutzia, Lupinus et Malva.

Les travaux de second œuvre d'un premier parking centralisé sont en cours. Les travaux de gros œuvre des deux autres parkings ont débuté fin 2020.

l) 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 SNHBM 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 second œuvre sont en cours pour les deux résidences.

m) Bettendorf

La SNHBM 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 SNHBM 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 SNHBM par droit d'emphytéose. Les maisons seront construites et vendues suivant les critères habituels de la SNHBM.

Les travaux de second œuvre de l'ensemble des logements sont en cours.

n) Niederkorn

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

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

Les travaux de second œuvre sont en cours pour la résidence Zéolite. Les résidences Orobica et Darby ne pourront être mises en chantier qu'après l'enlèvement de la ligne à haute tension.

Les travaux de gros œuvre sont en cours pour les maisons unifamiliales (sauf le groupe 1, qui est également en attente de l'enlèvement de la ligne à haute tension).

o) Niederanven

A Niederanven, la SNHBM réalise 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.

Les travaux de terrassement sont achevés pour les 19 maisons du projet *Op dem Wakelter* et les travaux de gros œuvre ont été entamés.

Pour les 6 maisons du projet *Cité Wakelter* les travaux de gros œuvres sont en cours.

3.2.2. Les programmes d'avenir

a) Luxembourg-Limpertsberg

Dans le cadre du projet *Baulücken* la SNHBM réalisera pour le compte de la Ville de Luxembourg deux bâtiments avec un total de 18 unités dans la **rue Joseph Hansen**.



La convention de mission de maîtrise d'œuvre et d'entreprise générale a été signée entre parties en date du 1^{er} décembre 2020.

Dès réception de l'autorisation de bâtir, les travaux pourront débuter.

b) Luxembourg-Cents

A Luxembourg-Cents, la SNHBM 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 le compte de la Ville de Luxembourg, qui entend affecter les logements à la location sociale.

c) 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 SNHBM, d'une superficie totale d'environ 61,63 ares. Elle a demandé à la SNHBM de construire sur ces terrains 2 résidences avec 6 appartements chacune et 13 maisons unifamiliales.

Les travaux d'infrastructure, entamés en janvier 2020, sont en phase d'achèvement et les constructions des logements débiteront au printemps 2021.

d) Harlange

En 2007, la SNHBM 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 entamés fin 2019 sont en phase d'achèvement.

e) Belval Nord

Ensemble avec la commune de Sanem et avec l'Agora, la SNHBM a organisé un concours de plan

directeur remporté par le bureau *Tatjana Fabeck Architectes*. La SNHBM a acquis 101,74 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 SNHBM sont prévus 84 unités et environ 1.700 m² de commerces, respectivement de bureaux. Un début de chantier est prévu pour 2021.

f) Luxembourg-Merl

Au quartier Merl, la SNHBM réalisera plusieurs projets pour compte de la Ville de Luxembourg dans le cadre du projet Baulücken. 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 25 unités. Celui **rue Auguste Liesch** comporte 10 appartements.

A la **rue des Celtes**, la SNHBM prévoit la construction de 4 maisons bifamiliales.

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

En dehors de ces projets pour la Ville, la SNHBM réalisera à Merl 2 projets pour son propre compte. Tout d'abord, environ 185 appartements au Bd Pierre Dupong, le PAP y relatif est en cours d'élaboration. Puis, un autre projet, sis rue des Lignes, est actuellement à l'étude avec plus de 200 logements à construire par la SNHBM.

g) Luxembourg-Kirchberg/Neudorf

Toujours dans le cadre du projet Baulücken, la SNHBM réalise également pour compte de la Ville de Luxembourg un projet dans la rue de Grünwald, comprenant 7 logements.

h) 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 SNHBM, un projet de logements à coût modéré sur une partie desdits terrains. La SNHBM 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 SNHBM est programmée pour 2021.

i) Mamer

Au **Centre de Mamer** (PAP Millénaire), la SNHBM 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.

L'autorisation de bâtir a été introduite en novembre 2020. La mise en chantier est prévue pour mi-2021.

j) Sanem

Le projet **Taupeschwiss** est réalisé en collaboration avec la commune de Sanem. Elle cédera 11 terrains à bâtir à la SNHBM avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans. La SNHBM pourra donc y construire 11 maisons unifamiliales. Une convention a été signée entre parties en février 2020. La mise en chantier est prévue au printemps 2021.

k) 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 est en train d'être finalisée.

Le remembrement du PAP Anatole France est signé. La Ville de Luxembourg a réalisé des travaux de canalisation. Actuellement, la SNHBM procède aux travaux d'infrastructure de ce PAP.

l) Grosbous

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

Le PAP est approuvé par toutes les instances. Le début des travaux d'infrastructure est prévu en 2021.

m) 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 SNHBM avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans. La SNHBM 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.

n) 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 SNHBM, en vue d'y réaliser 13 maisons unifamiliales qui seront construites conformément aux critères énergétiques NZEB (nearly zero energy building) et vendues suivant les critères habituels de la SNHBM avec priorité aux personnes ayant un lien avec la Commune.

Le PAP a été approuvé. Les travaux d'infrastructure débiteront courant 2021.

- ◆ 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 et sera introduit après refonte du PAG.

o) Bourscheid

La SNHBM 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.



p) Grevenmacher

Le projet **Unter dem Pietert**, d'une surface de 3,73 hectares, est composé de plusieurs terrains appartenant à 25 propriétaires, dont l'État et la Commune. La SNHBM 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.

Le PAP a été approuvé et le remembrement signé. La Commune se charge des travaux de viabilisation.

q) Diekirch

La SNHBM 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.

Les études afin de préparer la démolition des bâtiments sont en cours.

r) Niederanven

A Niederanven, **rue Laach**, la Commune prévoit de créer 16 logements pour personnes âgées, ainsi que 22 appartements destinés à la location sociale et abordable. Ces appartements destinés à la location se situeraient dans 3 résidences et les logements pour personnes âgées dans 8 maisons bi-familiales. La Commune restera propriétaire de tous les logements.

Au lieu-dit **Op Pelgert**, la SNHBM prévoit également la réalisation de 8 maisons, qui seront mises en vente et une résidence de 8 appartements, qui sera construite pour compte de la Commune, qui affectera les logements à la location sociale.

Pour les maisons, les terrains seront cédés à la SNHBM sous forme d'un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans.

s) Chantiers futurs

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la SNHBM 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 enechten Schrendel* et à Mersch *Rives d'Alzette*.

3.2.3. Les chiffres-clés de la SNHBM

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variations 2018/2019
Montant net du chiffre d'affaires: **/***	21,9	44,1	41,3	48,8	58,8	74,4	27%
Capitaux propres: *	60,5	67,9	70,1	87,5	92,1	100,0	9%
Provisions pour risques et charges:	0,7	1,6	0,6	1,6	5,6	4,3	-23%
Immobilisations corporelles:	105,4	112,6	129,4	146,1	154,7	175,7	14%
Logements locatifs:	164	184	166	206	212	262	24%
Locaux commerciaux:	2	7	12	13	13	13	0%
Réserves foncières (en hectares)	115,3	119,5	115,2	117,9	117,9	118,4	0%

* hors subventions d'investissement en capital

** 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

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

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

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



Bref historique sur la période antérieure à l'exercice

- 1966** Acquisition du manoir de la papeterie LAMORT par M. Louis Philipsen, générant le projet universitaire de Manternach.
- 1973/74** Approbation par les conseils communaux de Manternach et de Biver du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.
- 1975** Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise 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'État du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.
- 1993** A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la Cité Syrdall.
- 1995** Le ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures.
- 1996** Le ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la Cité Syrdall.
- 1998** Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biver et de Manternach entre en vigueur.

Le 10 décembre, suite au refus du Conseil d'État 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 199 unités de logements, soit 91% de toutes les unités.
- Les terrains non-bâti 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 PAC de la commune de Biver le Fonds d'assainissement a introduit son projet de PAP qui a été amendé par le conseil communal en date du 19 décembre 2019.
- 2020** Fin 2020 sur les 39 immeubles 34 ont été désamiantés et démolis par la suite. Les études des infrastructures sont ramenées au niveau d'un avant-projet détaillé.

Exercice 2019

Les acquisitions immobilières

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



CHIFFRES CLEFS

Bilans au 31 décembre 2019 et 2018

ACTIF	2019	2018
Actifs circulants	11.844.198,68	11.822.792,18
Stocks	11.844.198,68	11.822.792,18
Opérations en cours	11.844.198,68	11.822.792,18
Créances	-	-
Comptes de régularisations	228,29	948,29
TOTAL DE L'ACTIF	11.844.426,97	11.823.740,47

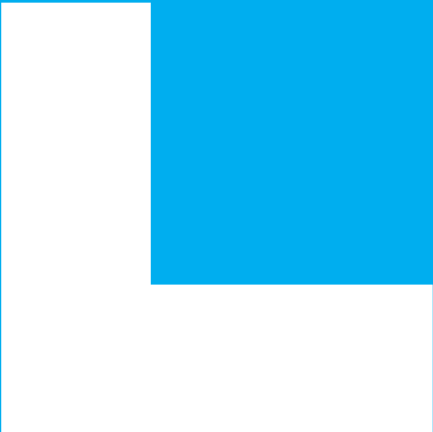
PASSIF	2019	2018
Capitaux propres	123.739,19	-954.377,98
Résultats reportés	-954.377,98	-1.666.271,22
Résultat de l'exercice	1.078.117,17	711.893,24
Provisions	255.000,00	255.000,00
Dettes	11.465.687,78	12.523.118,45
Dettes envers les établissements de crédit (inf. ou égal à un an)	11.438.787,54	12.405.128,05
Dettes sur achats et prestations de services (inf. ou égal à un an)	26.900,24	117.990,40
TOTAL DU PASSIF	11.844.426,97	11.823.740,47

Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2019 et 2018

	2019	2018
Autres produits d'exploitation	1.963.943,44	1.553.750,00
Matières premières et consommables et autres charges externes	-863.225,61	-826.989,00
Matières premières et consommables	-806.803,99	-694.729,30
Autres charges externes	-56.421,62	-132.259,70
Reprise s/coorection de valeur	-	1.003,88
Sur éléments de l'actif circulant	-	1.003,88
Autres charges d'exploitation	-	-200
Autres intérêts et autres produits financiers	-22.600,66	-15.608,26
Autres intérêts et autres produits financiers	-22.600,66	-15.608,26
Résultat après impôts sur le résultat	1.078.117,17	711.956,62
Autres impôts	-	-63,38
Résultat de l'exercice	1.078.117,17	711.893,24



4. La gestion locative sociale





4.1. LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

Par la «Gestion locative sociale» (GLS) un organisme conventionné par le Ministère loue des logements auprès de propriétaires privés – à des loyers inférieurs aux prix affichés sur le marché privé – pour ensuite les mettre à disposition d'une clientèle spécifique (candidat locataire en état de précarité, ménages à revenu modestes, etc.), ceci dans un souci de lutte contre l'exclusion sociale.

Il existe plusieurs avantages pour les propriétaires qui mettent à disposition des logements à la gestion locative sociale, dont notamment :

- ◆ la médiation locative entre le propriétaire et le candidat locataire ;
- ◆ la garantie de paiement du loyer ;
- ◆ la gestion du logement par l'organisme conventionné
- ◆ l'avantage fiscal.

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 (à partir du 1er janvier 2021, ce montant est porté à 120,- euros).

Fin 2020, nos partenaires conventionnés géraient plus que 9161 logements (845 logements fin 2019) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à environ un million euros en 2020. 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.

¹ Nombre provisoire



4.2. Les partenaires conventionnés

En 2020, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec 29 organismes actifs 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 2020

Partenaires conventionnés	Nombre de logements	Participation étatique en EUR [2]
Fondation pour l'accès au logement (FAL)	341	350.576€
Fondation Caritas / Caritas Jeunes et Familles / Caritas Accueil et solidarité	91	102.100€
Croix Rouge Luxembourgeoise	20	14.700€
Fondation Jugend- an Drogenhëllef	27	32.800€
Stëmm vun der Strooss a.s.b.l.	7	8.400€
Wunnéngshëllef a.s.b.l.	99	112.300€
Fondation Maison de la porte ouverte (FMPO)	4	4.800€
Télos éducation a.s.b.l.	3	3.100€
Comité nationale de défense sociale CNDS a.s.b.l.	16	16.700€
LIFE a.s.b.l.	21	13.500€
Fondation Pro Familia	1	1.200€
Habitat et Humanisme Luxembourg Asbl	1	500€
Wunnzierkel a.s.b.l	15	17.300€
Inter-Actions	12	10.850€
SNHBM	10*	
Arcus	1	1.200€
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	95	54.050€
Ville de Diekirch	23	25.100€
Office social NORDSTAD	41	47.600€
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	23	27.500€
Syndicat intercommunal « De Réidener Kanton »	20*	18.400€
Office social Dudelange	17	16.600€
Office social Mersch	20	18.800€
Office social de Wiltz	**	-
Ville d'Esch sur Alzette	8	7.100€
Cohabitation Asbl	**	-
Office social RESONORD	**	-
Office social Remich	**	-
	916	905.176€

* nombre provisoire

** nombre pas encore communiqué