

Rapport d'activités 2024

DÉPARTEMENT DU LOGEMENT



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Table des matières

1. La situation sur le marché du logement	p. 3	4. Observatoire de l'Habitat	p. 52
1.1. Demande de logements	p. 4		
1.2. Production de logements	p. 6	5. Relations avec la Chambre des Députés	p. 54
1.3. Prix de vente et loyers des logements	p. 9	5.1. Les questions parlementaires et heures de questions	p. 55
1.4. Analyse des conditions de logement au Luxembourg	p. 13	5.2. Les débats, motions, pétitions et propositions de loi	p. 58
		5.3. La commission du Logement (et de l'Aménagement du territoire)	p. 59
2. Logements publics abordables	p. 18	6. Relations avec le service de l'Ombudsman	p. 62
2.1. Aides à la pierre accordées par l'État en 2024	p. 19		
2.2. Acquisition par l'État de logements en vente en l'état futur d'achèvement	p. 24	7. Nouveautés dans la législation et jurisprudence administrative	p. 64
2.3. Stratégie foncière	p. 26		
2.4. Cellule de soutien aux communes et Pacte Logement 2.0	p. 27	8. Relations publiques et autres activités	p. 72
2.5. Location abordable	p. 33	8.1. Conférences de presse	p. 73
2.6. Gestion locative sociale	p. 35	8.2. Foires	p. 73
2.7. Plan Sectoriel Logement	p. 37	8.3. Conférences et autres évènements	p. 74
		8.4. Campagnes d'informations grand public	p. 74
3. Soutien aux locataires et propriétaires du marché privé	p. 39	8.5. Participation à des groupes de travail, comités et autres	p. 75
3.1. Aides à la location	p. 40	8.6. Communication en ligne	p. 78
3.2. Aides à la propriété	p. 40		
3.3. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	p. 46		
3.4. Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État	p. 47		
3.5. Guichet unique des aides au logement	p. 48		
3.6. Réforme de la législation relative aux aides individuelles au logement	p. 49		
3.7. Commissions des loyers	p. 51		

La situation sur le marché du logement

01

1.1. Demande de logements

La demande forte pour le logement au Luxembourg découle de l'évolution rapide de la population, elle-même une conséquence du dynamisme économique du pays. Si les conditions de financement des emprunts immobiliers ont encouragé cette demande depuis 2010 avec des taux historiquement bas, la remontée rapide des taux d'intérêts en 2022 a causé une perte importante de pouvoir d'achat qui pèse sur la demande en logements. Si une partie de ce pouvoir d'achat a été retrouvé pour le segment de l'existant, la demande est toujours en berne en ce qui concerne les ventes en état futur d'achèvement (VEFA), comme le montre la section 1.3.

1.1.1 Évolution 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, le Grand-Duché comptait 672.100 habitants au 1^{er} janvier 2024. Ceci correspond à une augmentation de la population totale de 1,7 % par rapport à 2023. Comme le note le STATEC, ce taux d'accroissement de la population est l'un des plus bas de la dernière décennie, exception faite des années 2020 et 2021, marquées par le COVID-19. Pendant la période de 2001 à 2024, notre population a connu une augmentation de 232.500 personnes (+52,9 %).

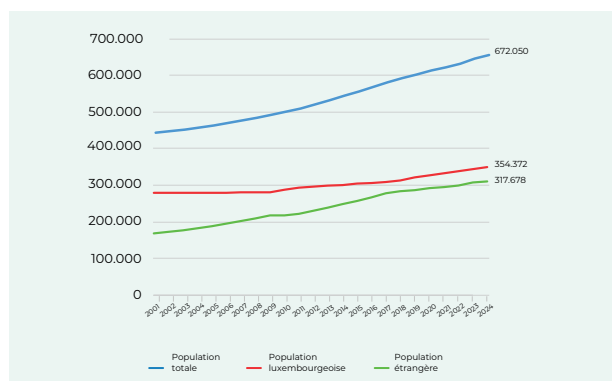
Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2023 un solde naturel (naissances – décès) de 1.889 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 10.376. La population de résidence a donc augmenté de 11.241 personnes.

Évolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2024

Année au 1 ^{er} janvier	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
2001	439.500	277.200	162.300
2002	444.100	277.300	166.700
2003	448.300	277.600	170.700
2004	455.000	277.200	177.800
2005	461.200	277.500	183.700
2006	469.100	277.800	191.300
2007	476.200	277.900	198.300
2008	483.800	277.900	205.900
2009	493.500	278.000	215.500
2010	502.100	285.700	216.400
2011	512.400	291.900	220.500
2012	524.900	295.000	229.900
2013	537.000	298.200	238.800
2014	549.700	300.800	248.900
2015	563.000	304.300	258.700
2016	576.200	307.000	269.200
2017	590.700	309.200	281.500
2018	602.000	313.800	288.200
2019	613.900	322.400	291.500
2020	626.100	329.600	296.500
2021	634.700	335.300	299.400
2022	645.400	341.200	304.200
2023	660.800	347.400	313.400
2024	672.100	354.400	317.700
Variation 2001 - 2023	+ 221.300 (+ 52,9 %)	+ 70.200 (+ 27,8 %)	+ 151.100 (+ 95,8 %)

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

Évolution de la population entre 2001 et 2024



Source : STATEC

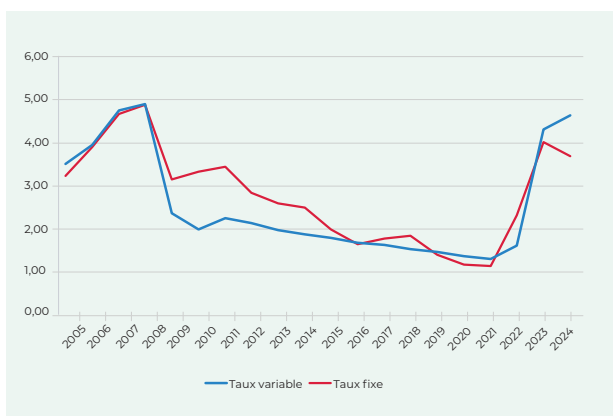
Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

1.1.2. Évolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2024

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 jusqu'à 2022 afin de soutenir au mieux l'économie. Cette baisse du taux directeur a influencé directement le prix des prêts hypothécaires augmentant ainsi pendant 10 ans massivement les capacités de financement des acteurs du marché immobilier.

Depuis septembre 2022, le marché de l'immobilier est confronté à une hausse marquante des taux d'intérêt des crédits logements, un choc qui a impacté fortement la demande immobilière du fait de coûts de financement plus élevés. En décembre 2022, la BCE a décidé d'augmenter le taux directeur à 2,5 %, avec des hausses supplémentaires déclenchées jusqu'à septembre 2023. Cette augmentation du taux directeur a eu une influence directe sur les prêts hypothécaires. Cette hausse marquante des taux d'intérêt des crédits logements a néanmoins commencé à légèrement fléchir en 2024, en lien avec la baisse du taux directeur de la BCE amorcée en juin 2024.

Évolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2024 (moyenne annuelle)



Source : BCL
 Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
 Note : Les données de 2024 s'arrêtent en novembre

Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à taux variable, qui était de 1,3 % en 2021, est passé en novembre 2022 à 2,5 %, en novembre 2023 à 4,73 % et en novembre 2024 à 4,22 %.

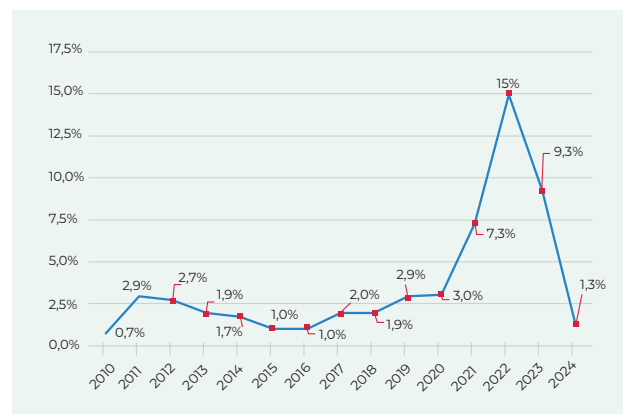
Le taux d'intérêt fixe (fixation du taux supérieure à 5 ans et inférieure ou égale à 10 ans) sur les crédits immobiliers accordés aux ménages a connu une évolution similaire (avec néanmoins une baisse plus marquée en 2024), passant de 1,5 % en novembre 2021 à 3,5 % en novembre 2022, à 4,37 % en novembre 2023 et à 3,37 % en novembre 2024.

1.1.3. Évolution de l'indice des prix de la construction

L'indice des prix de la construction du STATEC mesure les variations de prix (hors TVA) des prestations réalisées dans la construction résidentielle, hors terrain. Il prend en compte l'évolution des prix des matériaux et de la main d'œuvre mais aussi les changements de productivité et de marge des entrepreneurs.

Le graphique ci dessous montre que cet indice a connu une forte augmentation à partir de l'année 2021, porté par le renchérissement du prix de certains matériaux et du coût de la main d'œuvre (surtout depuis 2023). Les données disponibles montrent un retour à un taux de variation annuelle bas en 2024.

Évolution de l'indice des prix de la construction entre 2010 et 2024 (taux de variation annuelle)



L'augmentation des prix de la construction a eu un impact sur la demande pour des logements vendus en VEFA du fait de l'inclusion par les promoteurs immobiliers d'une clause d'indexation des prix à la livraison sur base de l'indice des prix de la construction. Les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA qui découlent de cette indexation ont en effet pu inciter certains acheteurs à se reporter sur le segment des logements existants. De nombreux promoteurs ont depuis mis fin à ce système, dans le but de garantir davantage de visibilité pour le client final dans son prix futur. En contrepartie, le prix fixé lors de la signature du contrat de VEFA s'en trouve renchéri.

1.2. Production de logements

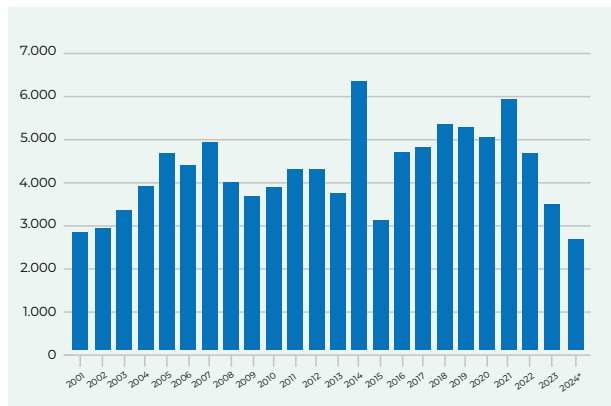
Du côté de l'offre, si les autorisations à bâtir délivrées par les communes sont un indicateur avancé de la production de logements, c'est le nombre de logements achevés qui traduit au mieux la façon dont le marché du logement répond à la demande en logements.

1.2.1. Évolution du nombre des autorisations à bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2023, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.393 unités.

En 2024, le nombre d'autorisations de bâtir pour les neuf premiers mois de l'année (*) était de 2.609, contre 3.517 à la même période en 2023, et 3.363 à la même période en 2022. La diminution continue des nouvelles autorisations à bâtir depuis 2021 peut s'expliquer par l'augmentation des coûts de construction sous forme des prix des matériaux et de l'énergie, couplée à une réduction de la demande en raison de la hausse des coûts de financement.

Évolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2024



Source : STATEC

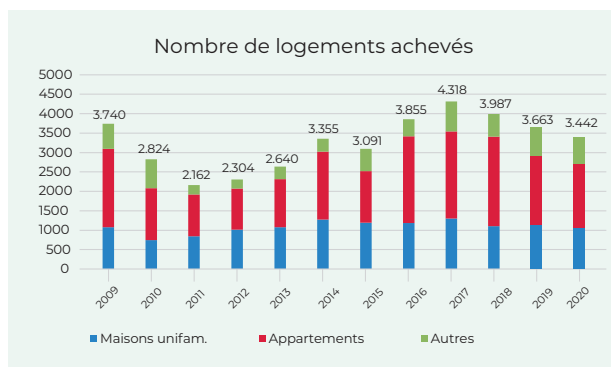
Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

1.2.2. Logements nouvellement construits

a) Évolution du nombre des logements achevés entre 2009 et 2020¹

Entre 2009 et 2020, 39.387 logements ont été achevés sur le territoire du Luxembourg, ce qui correspond en moyenne à 3.282 unités par année.

Évolution du nombre de logements achevés entre 2009 et 2020



Source : STATEC

Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

¹ Chiffres pour 2021, 2022, 2023 et 2024 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

En 2020, le nombre de logements achevés était de 1.059 maisons unifamiliales et de 1.685 appartements.

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 la moitié des nouveaux logements construits.

b) Évolution de la taille moyenne des logements²

Quant à la surface habitable moyenne par maison unifamiliale, celle-ci est passée de 140 m² en 2001 à 137 m² pour l'année 2019 (-2,14 %). Concernant la surface habitable des logements dans les maisons à appartements, celle-ci a baissé de -5,63 % depuis 2001 pour passer de 71 m² à 67 m² en 2019.

Évolution de la taille des logements entre 2001 et 2019 (en m²)

Année	Surface moyenne par maison unifamiliale	Surface moyenne par appartement
2001	140	71
2002	143	71
2003	139	72
2004	140	70
2005	138	71
2006	134	67
2007	135	67
2008	130	53
2009	131	64
2010	131	65
2011	128	60
2012	144	70
2013	143	70
2014	140	66
2015	145	66
2016	139	62
2017	137	67
2018	137	66
2019	137	67

Source: STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2019

2 Chiffres pour 2021, 2022, 2023 et 2024 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

c) Évolution du nombre de logements achevés par immeuble à appartement³

Les 220 immeubles à appartements réalisés au total en 2020 comprenaient 1.685 unités de logements. La moyenne du nombre de logements par immeuble à appartement pour la période 2001-2020 est de 7,56 unités.

Évolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2020

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements immeubles à appartements	Rapport nombre de logements / immeuble
2001	150	1.237	8,25
2002	119	1.085	9,12
2003	162	1.118	6,90
2004	186	1.099	5,91
2005	160	1.114	6,96
2006	149	1.246	8,36
2007	214	1.887	8,82
2008	299	2.400	8,03
2009	313	2.018	6,45
2010	184	1.331	7,23
2011	162	1.072	6,62
2012	133	1.062	7,98
2013	178	1.238	6,96
2014	238	1.744	7,33
2015	186	1.329	7,15
2016	261	2.233	8,56
2017	284	2.241	7,89
2018	277	2.298	8,30
2019	253	1.779	7,03
2020	220	1.685	7,66

Source : STATEC - Statistiques des bâtiments achevés

3 Chiffres pour 2021, 2022, 2023 et 2024 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

1.2.3. Les tendances longues du développement urbain et résidentiel au Luxembourg (2004-2022)

La Note 39 de l'Observatoire de l'Habitat, publiée en octobre 2024, s'intéresse à l'utilisation du foncier pour la construction sur la période 2004-2022, offrant pour la première fois une perspective sur les tendances longues du développement urbain et résidentiel au Luxembourg. Ceci permet non seulement de mesurer l'impact des évolutions économiques et démographiques sur l'utilisation des ressources foncières, mais aussi de fournir des indications essentielles pour la planification urbaine future.

Cette étude considère les constructions réalisées sur deux principaux types de surfaces : celles libres de toute construction, dites « nouvellement construites », et celles précédemment bâties, dites « reconstruites ». Ceci permet de comparer les dynamiques d'extension des zones urbaines au processus de densification du tissu urbain existant, et d'évaluer ainsi la concordance entre les tendances passées et les objectifs liés à l'artificialisation et à l'aménagement du territoire.

Les analyses effectuées permettent de tirer les enseignements suivants :

- ▶ Au cours de la période 2004-2022, 2.202 hectares nets ont été nouvellement mis en construction, représentant une moyenne de 122 hectares nets par an. Sur la même période, la reconstruction a représenté 713 hectares nets, soit en moyenne presque 40 hectares par an. Pris dans l'ensemble, 2.915 hectares ont été utilisés pour être nouvellement construits ou reconstruits, dont un quart est lié à de la reconstruction ;
- ▶ Entre 2004 et 2022, plus de 73.000 nouveaux logements ont été observés dans le pays, avec une majorité venant de la nouvelle construction : environ 50.000 unités sont issues de surfaces nouvellement mises en construction et 23.000 logements issus de la reconstruction de bâtiments existants. Parmi ces 73.000 logements, 9.000 étaient encore en cours de construction en 2022 ;
- ▶ 34 % des nouveaux logements construits ou reconstruits entre 2004 et 2022 se situent dans les communes de l'Agglo-Centre, 30 % dans les communes endogènes et 22 % dans les communes de la Région Sud. Les communes de la Nordstad n'ont représenté que 3 % des nouveaux logements sur cette période. Ces proportions se rapprochent de l'importance relative de ces types de communes en termes d'habitants ;
- ▶ La densité résidentielle nette la plus importante a été observée dans la Région Sud, avec 64 logements par hectare sur les surfaces nouvellement construites et 77,5 logements par hectare sur les surfaces reconstruites – des valeurs légèrement plus élevées que dans l'Agglo-Centre.
- ▶ La carte ci-dessous présente la répartition spatiale des nouveaux logements en faisant abstraction des limites administratives des communes. Elle montre à la fois une concentration forte de nouveaux logements dans les trois agglomérations et les Centres de développement et d'attraction (CDA) et une dispersion de nouveaux logements au sein du reste du territoire. Cette dispersion, et le faible niveau de densité qui l'accompagne, complique la desserte en infrastructures de mobilité et en augmente le coût de construction et d'exploitation, menant in fine à des coûts de vie croissants pour les gens qui habitent dans ces zones.

Les tendances longues du développement urbain et résidentiel du Luxembourg entre 2004 et 2022 montrent donc l'importance de la mise en œuvre du Programme directeur d'aménagement du territoire arrêté par le gouvernement en juin 2023, dont l'ambition est d'améliorer la qualité de vie à travers le développement cohérent, structuré et durable du pays. Dans le cadre de cette mise en œuvre, il s'avère indispensable d'ouvrir un dialogue franc et constructif avec les politiques sectorielles et les communes afin de placer de manière plus centrale dans les stratégies locales la cohésion globale du territoire.

1.3. Prix de vente et loyers des logements

1.3.1. Les statistiques des prix de vente des appartements

Depuis septembre 2013, l'Observatoire de l'Habitat 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 des graphiques et des tableaux permettant de visualiser les niveaux et les évolutions des **prix par commune**, sur le site internet mis en ligne en septembre 2021.

Ces statistiques ont permis de montrer que :

- ▶ L'année 2024 a été marquée par une stabilisation des prix de vente des logements, après une forte baisse en 2023 en réaction à la forte hausse des taux d'intérêt. L'indice des prix proposé par le STATEC est seulement en légère baisse sur les douze derniers mois (-1,7 % entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024), et cette baisse est très largement portée par le quatrième trimestre 2023. Dans le détail, la baisse de prix entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024 atteint -3,6 % pour les appartements existants et -2,6 % pour les appartements en construction (VEFA), alors que les prix des maisons existantes sont stables (+0,3 %) sur la même période. Cette stabilisation des prix s'est accompagnée d'une reprise progressive de l'activité sur le marché des appartements existants et des maisons existantes en 2024. L'activité reste toutefois limitée sur le segment des appartements en construction.
- ▶ Le prix de vente moyen des appartements existants s'élève à 7.640 €/m² en moyenne nationale en 2023-2024 (plus précisément entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 septembre 2024), alors que le prix de vente moyen des appartements en construction s'établissait à 9.543 €/m² sur la même période.

- ▶ Les différences sur le territoire sont toutefois très importantes : pour un appartement existant par exemple, le prix de vente moyen dépasse 9.200 €/m² à Luxembourg-Ville, Bertrange et Strassen, alors qu'il est inférieur à 5.500 €/m² dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays.

En 2024, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mise à jour **chaque trimestre**, en mars, juin, septembre et décembre. Ces statistiques sont notamment disponibles sur [le site internet de l'Observatoire de l'Habitat](#), sur la plate-forme de données luxembourgeoise [Data.lu](#) et visualisables sur le [Géoportail national](#).

1.3.2. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

Depuis 2012, un partenariat avec le portail immobilier **IMMOTOP.LU** permet à l'Observatoire de l'Habitat de disposer de l'ensemble des annonces publiées sur ce portail au cours du trimestre.

Ces données sont utilisées par l'Observatoire de l'Habitat 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 des **prix et loyers annoncés par commune et par quartier à Luxembourg-Ville**. En 2024, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mise à jour **chaque trimestre**, en mars, juin, septembre et décembre.

Ces statistiques ont mis en évidence les faits suivants :

- ▶ La hausse des loyers annoncés en fin d'année 2023 et sur les trois premiers trimestres 2024 a été relativement soutenue, mais irrégulière. Au total, la hausse des loyers annoncés des appartements sur douze mois (c'est-à-dire entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024) atteint +3,6 %. Cette progression des loyers annoncés des appartements sur douze mois est ainsi nettement supérieure à celle des prix à la consommation mesurée par l'IPCN (+1,6 %) sur la même période.
- ▶ Sur le segment assez particulier de la location de chambres meublées, qui représente actuel-

lement environ 17 % de l'offre locative totale, la hausse des loyers annoncés est plus élevée : +4,5 % par rapport au 3^e trimestre 2023.

- ▶ Il faut souligner qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. L'augmentation des loyers en cours de bail (pour les locataires qui ne changent pas de logement) est, quant à elle, relativement modérée. Elle est aujourd'hui très similaire à l'inflation sur les biens à la consommation selon les statistiques du STATEC : +1,7 % pour l'indice des loyers entre le 3^e trimestre 2023 et le 3^e trimestre 2024, contre +1,6 % pour l'inflation sur les prix à la consommation mesurée par l'IPCN.
- ▶ Luxembourg-Ville joue un rôle majeur sur le marché de la location d'appartements : la capitale concentrait en 2023-2024 environ 53 % des annonces de location d'appartements.
- ▶ Le loyer annoncé moyen au niveau national (35,41 €/m² en 2023-2024) est donc fortement tiré par les niveaux relevés à Luxembourg-Ville (41,51 €/m² en moyenne dans la capitale en 2023-2024, avec toutefois de grandes disparités selon les quartiers).
- ▶ Dans les communes du sud du pays (la région Minett), qui est l'autre pôle important sur le marché locatif, les loyers annoncés moyens sont le plus souvent compris entre 20 et 30 €/m² pour un appartement. L'exception, ici, est la ville d'Esch-sur-Alzette (incluant une partie importante de Belval), qui présente des loyers annoncés par m² supérieurs à 35 €/m², mais avec souvent des surfaces plus petites et une proportion plus importante de studios.

Ces statistiques sont notamment disponibles sur le [site internet de l'Observatoire de l'Habitat](#) ainsi que sur la plate-forme de données luxembourgeoises [Data.lu](#). Elles sont également visualisables sur le [Géoportail national](#).

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

Depuis l'année 2014, l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et le STATEC diffusent conjointement **une publication dédiée au logement**. 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 structurelles sur les niveaux de prix de vente des appartements et des maisons 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 2024, deux éditions du « **Logement en Chiffres** » ont été publiées (en mars et septembre) avec au total quatre focus portant sur :

- ▶ les loyers annoncés des chambres meublées, issus de données d'annonces immobilières (mars 2024) ;
- ▶ les loyers des appartements en cours de bail, issus de données d'enquête auprès des locataires (mars 2024) ;
- ▶ l'activité sur le marché des ventes d'appartements en construction et les achats de projets par l'État (septembre 2024) ;
- ▶ l'évolution des prix des appartements et du nombre de transactions par catégorie de surface (septembre 2024).

1.3.4. Un panorama des transactions immobilières entre 2007 et 2023

La Note de l'Observatoire de l'Habitat N°37, publiée en juillet 2024, dresse un panorama aussi exhaustif que possible des transactions immobilières réalisées au Grand-duché de Luxembourg entre 2007 et 2023. Pour cela, les analyses se basent sur le fichier de la Publicité Foncière, géré et transmis par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA. Ce fichier reprend les informations issues des actes notariés et permet donc de suivre au plus près de la réalité les évolutions des marchés immobiliers et fonciers au Luxembourg.

L'utilisation statistique de ce fichier passe par l'exclusion des transactions dont les données non standardisées risquent de biaiser les analyses. Cette méthode de sélection des transactions a été arrêtée d'un commun accord en 2013 par un consortium incluant l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, le STATEC, la Banque Centrale du Luxembourg et le LISER.

Ainsi, seule une partie des 243.566 transactions immobilières et foncières qui ont été enregistrées au Luxembourg entre 2007 et 2023 se retrouve dans les indices des prix des appartements (existants et en construction) calculés conjointement par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, dans l'indice des prix des maisons du STATEC, ainsi que dans l'indice du prix du foncier de l'Observatoire de l'Habitat.

Le volume financier total associé à ces 243.566 transactions est de l'ordre de 115 milliards d'euros sur l'ensemble de la période. Les transactions purement résidentielles (maisons, appartements existants et en construction) représentent 70 % de ce volume financier total, une part qui reste relativement stable sur la période 2007-2023, même si une diminution importante du volume financier lié aux appartements en construction est à noter à partir de 2021. Les transactions de terrains représentent environ 15 % du volume financier total sur l'ensemble de la période et les bureaux, commerces et autres types de bâtiments environ 11 % de ce volume. Les 3 % restant consistent en des transactions comprenant plusieurs types de biens différents.

La Note 37 de l'Observatoire de l'Habitat analyse aussi, pour la première fois, les transactions exclues du champ de ces indices des prix, et tire trois grandes conclusions :

- Les indices des prix sont calculés en utilisant des transactions représentant au maximum 73 % du volume financier total de 115 milliards d'euros sur la période 2007-2023. Sont exclues du champ des statistiques sur les prix : les transactions d'immeubles non résidentiels, les transactions combinant plusieurs types de biens, les transactions de terrains et de maisons non intégrées aux indices des prix, ainsi que les transactions d'appartements existants et en construction atypiques. Il est donc important de se pencher sur les « zones grises » non considérées dans les indices des prix qui représentent une part importante de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers.
- Les analyses effectuées sur les transactions exclues ont permis d'identifier des ventes « normales » mais dont l'encodage est atypique. Celles-ci pourraient être réintégrées dans les indices des prix des appartements. De manière plus générale, cet exercice a montré que la qualité des statistiques dépend en première instance de la qualité des données utilisées. Alors que certains aspects tendent à s'améliorer – comme la proportion d'appartements existants vendus sans indication de surface, d'autres se maintiennent à des niveaux problématiques. Ceci est notamment le cas pour les très nombreuses transactions d'appartements en VEFA pour lesquelles il n'est pas possible de lier la transaction concernant la partie « terrain » et celle concernant la partie « constructions ». La mise à disposition de nouvelles informations (identifiant unique par bien, identifiant anonyme unique par intervenant) permettrait d'améliorer de manière significative la qualité des statistiques sur les prix.
- Une part importante des transactions exclues du champ des indices des prix est utilisable pour l'analyse des caractéristiques des vendeurs et des acquéreurs de biens immobiliers et fonciers. Il s'agit des transactions avec baux emphytéotiques, des transactions incluant des lots partagés, des transactions multiples, des transactions avec surface manquante (appartements existants), des transactions avec information man-

quante sur la part terrain (appartements en construction), etc. Utiliser le plus possible de transactions permettra d'avoir une vue globale de l'évolution des profils des intervenants dans les transactions immobilières et foncières du pays. Par exemple, les statistiques sur l'acquisition d'appartements en construction par des investisseurs ne considèrent actuellement que les transactions comprenant un seul appartement avec un taux de TVA normal, négligeant ainsi les nombreux achats de plusieurs de ces appartements à la fois (ventes multiples).

Les analyses de la Note 37 de l'Observatoire de l'Habitat permettent ainsi de mieux appréhender les marchés immobiliers et fonciers dans leur ensemble, et posent les premiers jalons pour des études à venir sur les caractéristiques des acteurs impliqués dans les transactions, qui seront réalisées en 2025.

1.3.5. Une segmentation géographique des loyers au Grand-Duché de Luxembourg

Le rapport d'analyse n°11 de l'Observatoire de l'Habitat, publié en décembre 2024, propose une actualisation et un approfondissement des travaux publiés dans le Rapport d'analyse n°2 en novembre 2022. L'actualisation de cette analyse sur la géographie des loyers au Luxembourg porte sur les données de la période 2022-2024 et se base sur une modélisation hédonique des loyers annoncés.

La modélisation hédonique est une méthode statistique qui permet d'estimer le prix ou le loyer d'un logement sur base des caractéristiques essentielles du bien telles que situation géographique, voisinage, surface, standard d'aménagement, performance énergétique. Le modèle hédonique est ici utilisé pour obtenir une valorisation moyenne des logements par commune pour un même logement (étape 1), puis pour réaliser une classification des communes selon la valorisation des loyers annoncés (étape 2).

Les résultats sont très cohérents avec ceux reportés dans le Rapport d'analyse n°2, qui portait sur la période d'analyse 2019-2021, et ce malgré des changements méthodologiques (inclusion des maisons mises en location et exclusion des logements loués meublés) qui nous paraissaient indispensables pour mieux prendre en compte la réalité actuelle

du marché locatif, mais rendent les résultats plus difficilement comparables.

Les estimations du modèle hédonique (étape 1) montrent que le loyer annoncé dépend fortement des caractéristiques intrinsèques du bien mis en location : sa surface habitable, sa nature même (selon qu'il soit une maison, un duplex, un triplex, etc.), la présence de certaines annexes (une salle de bains supplémentaires, un jardin, un balcon, une terrasse, un garage ou un emplacement extérieur de stationnement) et enfin sa classe de performance énergétique. La commune dans laquelle est localisée le bien mis en location est toutefois un autre élément essentiel du loyer qui peut être demandé, et la distance à Luxembourg-Ville joue à ce titre un rôle très important, la structure spatiale des prix et loyers au Luxembourg restant toujours très monocentrique.

Le partitionnement des communes en classes (étape 2) montre que les partitionnements en cinq ou en six classes sont ceux qui réussissent le mieux à maximiser l'homogénéité intra-groupe tout en maximisant l'hétérogénéité inter-groupes. La même conclusion avait été relevée sur la période 2019-2021, avec une certaine similarité dans la hiérarchie des communes.

Les différences de loyers annoncés sont fortement significatives entre les différents groupes de communes. Ainsi, les loyers par m² se situent dans un rapport de 2 à 1 entre la zone géographique la plus chère (Luxembourg-Ville seule, qui cumule 59 % des annonces de location d'appartements en 2023-2024) et la zone géographique la moins chère, correspondant au quart le plus au nord du pays.

1.4. Analyse des conditions de logement au Luxembourg

1.4.1. La satisfaction résidentielle des ménages

La Note 36 de l'Observatoire de l'habitat, publiée en juillet 2024, compare le niveau de satisfaction résidentielle des ménages résidant dans différents types de logements au Luxembourg. En particulier, elle compare la satisfaction résidentielle des locataires et des propriétaires, en fonction de leur statut de bénéficiaire ou non d'un logement abordable. Selon la loi sur le « logement abordable » (2023), le parc de logements abordables englobe les habitations qui ont bénéficié : (i) d'une aide à la pierre pour la construction de logements locatifs abordables ou de logements en vente abordable/à coût modéré ; (ii) d'une participation financière dans le contexte de la gestion locative sociale (GLS).

Cette étude repose sur les données de l'enquête « logement abordable » auprès de plus de 5.000 résidents luxembourgeois menée par l'Observatoire de l'Habitat en 2023. Son objectif était de comparer la situation des ménages locataires et propriétaires vivant dans des logements abordables avec ceux vivant dans des logements loués ou achetés sur le marché privé (et sans aides individuelles au logement). En raison du nombre insuffisant de répondants habitant un logement locatif abordable classique ou sous le régime de la GLS, les auteurs n'ont pas présenté toutes les statistiques pour chaque sous-groupe séparément. La catégorie hétérogène « locataires d'un logement abordable » recouvre différents types de contrat de bail (à durée indéterminée pour les logements abordables classiques ou à durée déterminée pour la GLS) et niveaux de loyer (défini en fonction du revenu disponible du ménage pour les logements abordables classiques ou négocié avec le propriétaire privé du logement pour la GLS).

Parmi tous les répondants, 56 % estiment pouvoir choisir les caractéristiques du logement qu'ils occupent. Les propriétaires non-bénéficiaires sont les ménages les plus souvent concernés (66 %). De manière générale, plus de 80 % des propriétaires et environ 60 % des locataires se déclarent

globalement (très) satisfaits de leur logement. En revanche, 19 % des répondants sont (très) insatisfaits de la consommation énergétique de leur logement, un état de fait plus souvent exprimé par les locataires que les propriétaires. De plus, la part de personnes insatisfaites est plus élevée parmi les locataires-bénéficiaires d'un logement sous le régime de la GLS (30 %) par rapport à ceux dans les logements locatifs abordables classiques (17 %). Au niveau de l'environnement direct, près de 80 % des répondants sont (très) satisfaits de leur quartier de résidence, avec peu de différences entre les bénéficiaires et non-bénéficiaires. Concernant les caractéristiques spécifiques du quartier, les répondants sont principalement insatisfaits de l'offre de commerces de proximité (22 %) et du niveau de pollution (21 %). Les propriétaires sont légèrement plus insatisfaits que les locataires. De plus, le lieu de résidence influence les réponses : les répondants habitant dans des communes rurales expriment plus souvent leur insatisfaction par rapport à l'offre de commerces de proximité, ceux habitant Luxembourg-Ville sont plus souvent insatisfaits du niveau de pollution.

Globalement, l'étude montre qu'il existe un écart entre le niveau de satisfaction par rapport au logement des locataires et des propriétaires. Les locataires non-bénéficiaires et les locataires de logements sous le régime de la GLS sont ceux qui déclarent le plus souvent rencontrer des problèmes. Ces problèmes concernent surtout les nouveaux locataires (qui ont emménagé en cours d'année). Ce constat questionne l'état d'entretien des logements mis en location sur le marché privé. Ceci rend nécessaire la création d'indicateurs objectifs permettant le suivi de l'évolution des conditions de logement sur ce segment du marché. En outre, les pratiques et motivations des propriétaires-bailleurs en termes de (non)rénovation des logements mis en location devraient être étudiées.

1.4.2. Situation des jeunes adultes sur le marché du logement luxembourgeois

Les conditions d'accès au logement jouent un rôle essentiel dans l'entrée dans la vie adulte. Il est cependant de plus en plus difficile pour les jeunes adultes de faire leur entrée sur le marché du logement dans des contextes dits « tendus » – typiquement les milieux urbains qui concentrent institutions d'enseignement supérieur, opportunités d'emploi, aménités et opportunités d'interactions sociales – où ils peinent à accéder à la propriété privée ou à trouver un logement abordable. Ces difficultés les poussent à rester plus longtemps au foyer familial ou à louer (en colocation) un logement sur le marché privé. Au vu de ces évolutions globales, la **Note 38 de l'Observatoire de l'Habitat**, publiée en septembre 2024, présente une analyse de la situation des jeunes adultes (19-35 ans) sur le marché du logement luxembourgeois, sujet à une crise du logement qui impacte profondément les résidents.

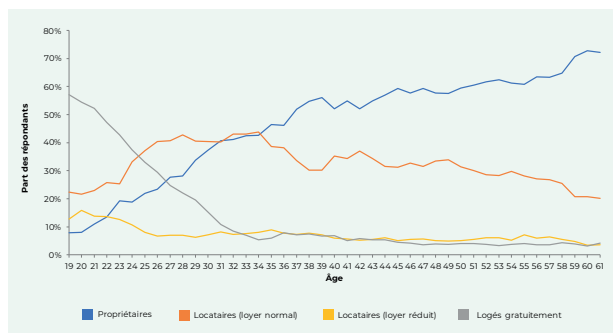
Cette note se base sur les données de l'enquête « logement abordable » réalisée par l'Observatoire de l'Habitat en 2023 pour les répondants âgés de 19 à 35 ans (32 % des répondants – échantillonnage des ménages administratifs), représentatifs en termes de composition de ménage, statut d'occupation et statut professionnel. Notre étude s'est concentrée sur trois aspects de la situation de logement des jeunes adultes :

1. Les étapes de l'entrée sur le marché du logement, à travers l'évolution du statut d'occupation en fonction de l'âge (graphique ci-contre). L'âge auquel les propriétaires deviennent majoritaires varie cependant selon que l'on habite en milieu urbain ou rural et est particulièrement avancé à Luxembourg-Ville (entre 44 et 50 ans). Ce résultat témoigne des difficultés croissantes des jeunes à trouver un logement abordable et devenir propriétaires, voire louer un logement de manière autonome (40 % des 19-27 ans logés gratuitement déclarent occuper un emploi), dans les milieux urbains.
2. La situation des jeunes sur le marché locatif privé, à travers l'analyse du niveau de satisfaction des jeunes locataires (60 % d'insatis-

faits parmi les locataires avec loyer normal), le manque de perspectives résidentielles de ceux qui ne peuvent pas déménager (pour des raisons financières), et la proportion de jeunes adultes sujets à un taux d'effort brut important (plus d'un tiers du groupe étudié). De telles contraintes financières orientent les choix résidentiels, tels que celui de la colocation (59 % des répondants vivant en colocation sont des jeunes) ou la volonté de déménager en dehors du Luxembourg.

3. Les inégalités d'accès à la propriété privée parmi les jeunes adultes. Ces inégalités se manifestent à travers des mécanismes tels que l'héritage, le soutien financier des proches (un tiers des jeunes en bénéficie au moment de l'achat d'un bien), ou le background migratoire. Par exemple, la proportion de propriétaires parmi les jeunes de nationalité luxembourgeoise ayant au moins un parent né au Luxembourg est de 45 % contre seulement 7 % pour ceux ayant une nationalité hors Union Européenne et des parents nés à l'étranger.

Statut d'occupation par tranche d'âge (part des répondants pour l'ensemble du pays)



Les courbes correspondent à la moyenne glissante du taux de répondants occupant un statut donné sur cinq ans. Source : enquête « logement abordable », 2023.

Au vu de ces constats, la Note 36 propose de créer des aides ciblées en complément du large panel d'aides au logement disponibles au Luxembourg, dont les jeunes adultes peuvent être indirectement exclus, vu leur situation particulière d'entrée sur les marchés du logement et du travail. Des aides ciblées existent par exemple dans les pays voisins du Luxembourg et portent à la fois sur le soutien à l'accèsion à la propriété privée des jeunes, les

aides individuelles pour des tranches d'âge précises ou encore la (co-)production de logements abordables pour étudiants et/ou jeunes actifs. Néanmoins, leur transférabilité potentielle doit tenir compte des spécificités du système de politique de logement luxembourgeois.

1.4.3. Coût du logement en Europe

L'Observatoire de l'Habitat a publié sa 40^e note en octobre 2024. Celle-ci compare le coût du logement au Luxembourg avec celui de ses voisins européens: la France, la Belgique et l'Allemagne. Cette note s'inscrit dans un contexte de crise européenne du logement, et met en évidence les disparités entre ces pays en termes de politiques, d'accessibilité et de pression sur les ménages.

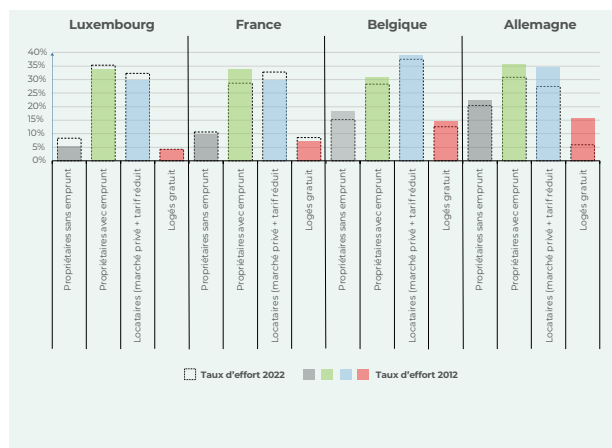
L'étude aborde, dans un premier temps, les différences dans les politiques de logement adoptées par ces quatre pays depuis la fin du XIX^{ème} siècle. Ces différentes approches expliquent en partie les variations dans l'évolution des prix et des taux d'effort des ménages. Par exemple, le Luxembourg et la Belgique ont historiquement adopté des politiques centrées sur le soutien à l'accession à la propriété privée. En conséquence, le déficit de logements abordables persiste au Luxembourg et en Belgique, particulièrement pour les ménages à faible revenus. En France, les politiques de logement ont évolué vers un soutien aux aides à la personne et à la production de logement intermédiaires, au détriment des logements sociaux à bas loyer qui ont marqué sa politique d'après-guerre. En Allemagne, la régulation du marché locatif et les incitants à la construction de logements abordables ont permis de maintenir une relative stabilité des coûts du logement.

La note consacre sa deuxième partie, entre autres, à l'évolution de la part du revenu que consacrent les ménages pour se loger (voir graphique ci-contre). Au Luxembourg, en 2022, les ménages luxembourgeois dépensent en moyenne entre 32,5 et 35 % de leurs revenus pour leur logement. Et, malgré une hausse générale du niveau de vie, ce taux d'effort a augmenté de manière significative depuis 2012, aussi bien pour les propriétaires que les locataires. Les ménages locataires français et belges, avec des niveaux de vie deux fois inférieurs comparé au Luxembourg, subissent également une forte pression sur le coût du logement, avec

un taux d'effort atteignant 37,5 % en Belgique et 32,8 % en France. En Allemagne, la situation est plus stable grâce à des politiques de régulation strictes du marché locatif : le taux d'effort des ménages a même diminué au cours de la dernière décennie, et se situe à 27,4 % pour les locataires en 2022.

L'évolution contrastée des niveaux de vie et des taux d'effort entre propriétaires et locataires, ainsi qu'entre les différents pays, révèle que le logement demeure une source d'inégalité et de pression croissante pour de nombreuses catégories de ménages. Les dynamiques et disparités observées entre les différents pays soulignent la nécessité d'une réflexion sur les politiques publiques actuelles et anciennes en matière de logement.

Évolution 2012-2022 du taux d'effort lié au logement des ménages au Luxembourg, en France, en Belgique et en Allemagne selon leur mode d'occupation



Source : EU-SILC 2012-2022, calculs LISER

1.4.4. Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés

Depuis plusieurs années, le marché immobilier luxembourgeois fait face à l'émergence de nouveaux types de logements locatifs flexibles dits « partagés », souvent disponibles pour de courtes durées et dont la gestion bénéficie de l'essor des plateformes en ligne. Ce phénomène a été observé dans les contextes urbains tendus, où les acteurs de l'immobilier proposent ces types de logements en réponse aux difficultés croissantes d'accès à la propriété privée et à la location d'un logement indépendant. Ces produits flexibles au standing relativement élevé, développés par l'intermédiaire de sociétés spécialisées de gestion locative, intéressent aussi bien les propriétaires (pour leurs rendements locatif et taux d'occupation élevés) que les pouvoirs publics (pour pallier au manque de logements pour travailleurs étrangers) et les usagers (pour accéder à un logement flexible, meublé et éventuellement à une communauté). Cependant, le développement de ce type d'offre locative n'est pas sans risques (instabilité des prix, exclusion de certains types de ménages). Il est dès lors essentiel de mieux connaître la nature et le mode de fonctionnement de ces segments du marché locatif, qui semblent être en rapide progression au Luxembourg.

La Note 41 de l'Observatoire de l'Habitat, publiée en décembre 2024, propose une typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés au Luxembourg. Ces logements peuvent être vus comme des formes professionnalisées de la colocation et de la location de chambres meublées. Sur la base de l'extraction des données des annonces de 12 sociétés, la note propose une typologie se concentrant sur le co-living et la location de courte durée, ces deux segments étant les plus présents au Luxembourg.

Du côté de la typologie de logements, deux constats principaux ont pu être posés :

1. La concentration de l'offre à Luxembourg-Ville et sa couronne, et dans une moindre mesure autour du site de Belval, au Sud du pays (graphique page suivante), cohérente avec la localisation du public ciblé et la recherche d'une rentabilité accrue par les propriétaires bailleurs dans ces zones avec un niveau de pression élevé.
2. La grande variabilité dans les types de produits proposés et leur configuration spatiale. Si les loyers annoncés par mètre carré sont généralement élevés, une grande disparité existe d'une société à l'autre et au sein de leur portefeuille.

L'analyse de la stratégie des sociétés intermédiaires spécialisées, qui interviennent entre propriétaires et locataires, permet de mettre en évidence trois autres éléments clés :

1. Les sociétés diversifient leur offre pour proposer un panel de solutions suivant le parcours de vie du public cible.
2. Cette diversification des types d'unités, de durées de location, et de plateformes de diffusion des annonces ainsi que la croissance rapide des sociétés rendent le suivi de l'évolution de ces nouveaux segments du marché locatif difficile.
3. Les sociétés collaborent étroitement avec les employeurs et positionnent leur offre vis-à-vis de ces partenaires comme une solution à la crise de l'attractivité des talents. Il s'agit là d'une illustration du lien étroit entre marchés du logement et du travail.

La note permet de s'interroger sur les défis du logement partagé, de courte durée et digitalisé selon trois perspectives :

1. Marché du logement

Le co-living et le LCT présentent des loyers par mètre carré et des rendements élevés. Ils sont néanmoins présentés comme une alternative abordable pour un public cible précis. Partant de ce paradoxe, il est important de mieux comprendre la relation dynamique entre l'émergence de ces types de logements et la crise de l'accès à un logement abordable sur le long terme.

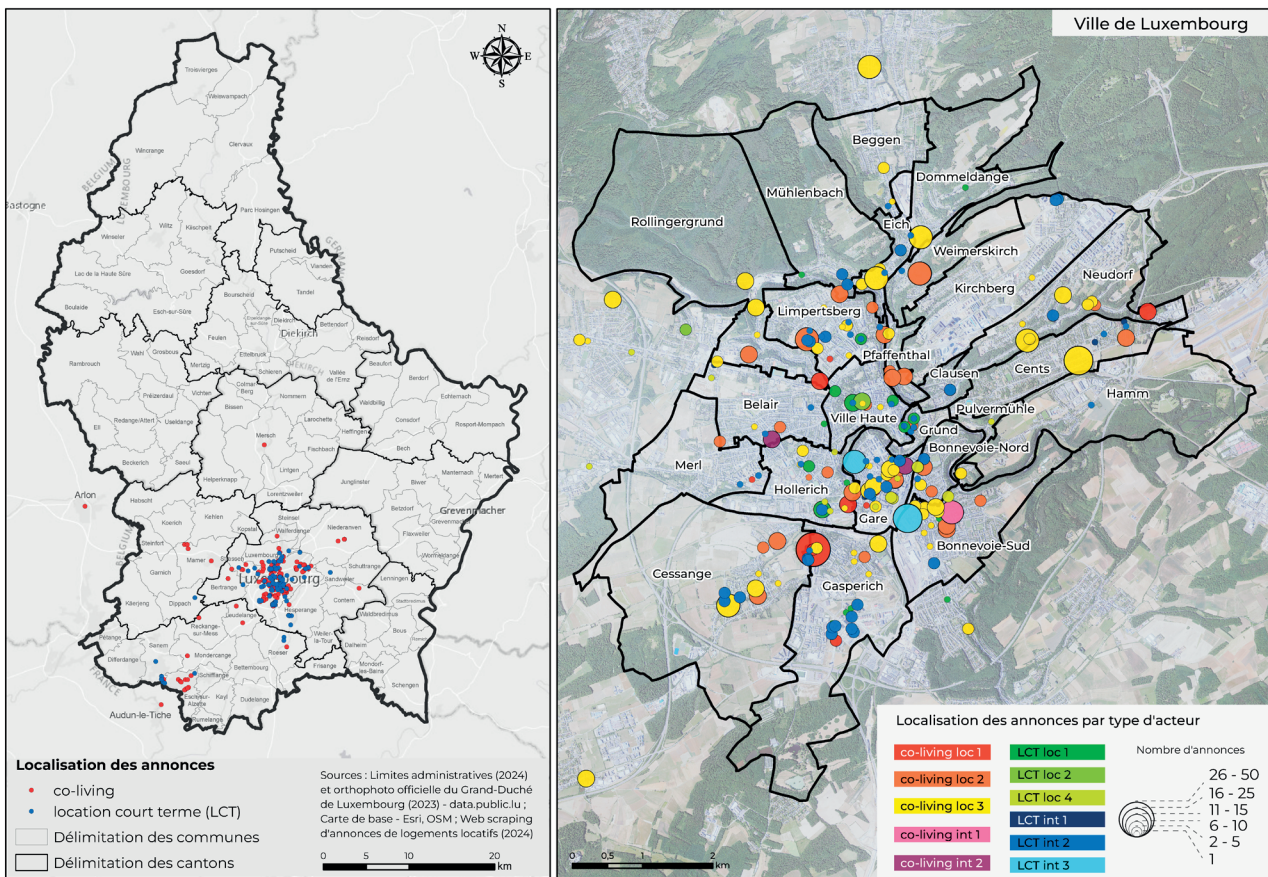
2. Acteurs publics

S'ils tendent à voir ces nouvelles formes de logement comme un outil d'attractivité des talents internationaux, certaines voix prônent la prudence. Il est en effet utile de mieux comprendre pourquoi, où et comment ces produits sont soutenus (ou freinés), et comment cela se reflète aux niveaux réglementaire et stratégique.

3. Habitants

Enfin, il est essentiel de mieux cerner la diversité de profils des usagers de ces logements. La mobilité résidentielle élevée dans ces segments impacte en effet les perspectives résidentielles des locataires et l’ancrage des talents et de leurs familles sur le long terme au Luxembourg.

Localisation des annonces de co living et de LCT, à l’échelle du pays (gauche) et à Luxembourg-ville (droite)



Auteurs : K. Zieba-Kulawik, C. Uyttebroeck, LISER 2024

**Logements
publics
abordables**

02

2.1. Aides à la pierre accordées par l'État en 2024

Depuis l'entrée en vigueur le 1er octobre 2023 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, l'État peut accorder des participations financières pouvant atteindre jusqu'à 75 % du coût du projet, voire de 100 % pour les structures d'hébergement des demandeurs de protection internationale.

Les taux de participation financière sont différenciés par type de projet :

Pour les logements destinés à la vente sous emphytéose, les promoteurs publics – les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM – peuvent recevoir jusqu'à :

- ▶ 50 % du prix d'acquisition de terrain, des frais d'études et d'aménagement et
- ▶ 75 % des frais liés à l'aménagement de places de jeux et des espaces verts.

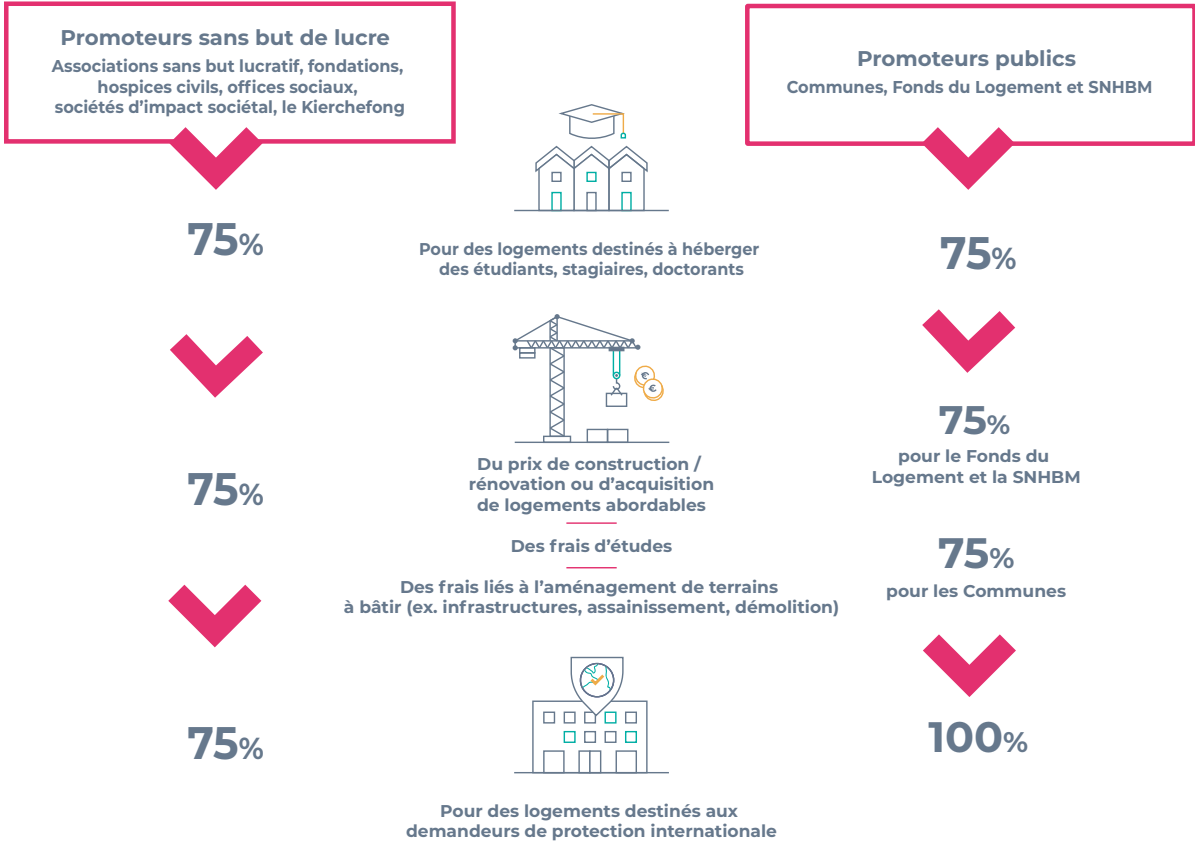
Pour les logements destinés à la location abordable, les promoteurs sociaux peuvent recevoir jusqu'à :

- ▶ 75 % du prix d'acquisition du terrain et des frais d'études ;
- ▶ 75 % des frais d'aménagement, de construction ou de rénovation ;
- ▶ 75 % des frais pour des logements destinés à héberger des étudiants et stagiaires ;
- ▶ 100 % des frais pour des logements destinés à héberger des demandeurs de protection internationale qui sont réalisés par des promoteurs publics

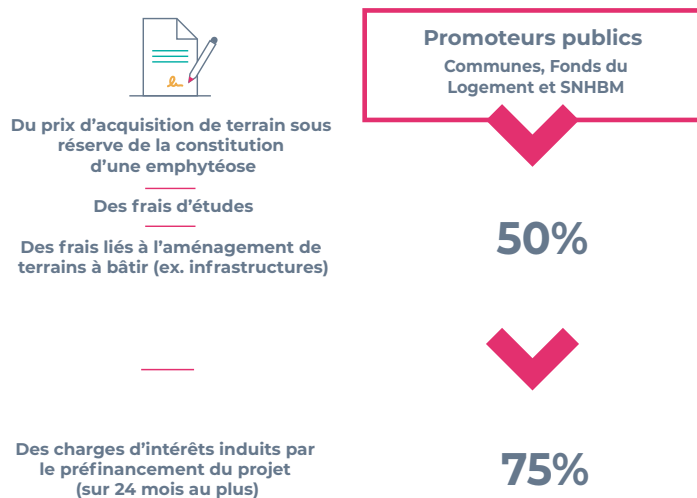


Aides à la pierre*

Pour la réalisation de logements abordables destinés à la location



Pour la réalisation de logements abordables destinés à la vente



*Participations financières pour la création de logements abordables sont régies par la loi modifiée du 25 février 1979

En avril 2020, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a mis en place le Fonds spécial pour le logement abordable. Ce nouvel outil financier permet une plus grande souplesse budgétaire et une transparence accrue. En effet, le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire soumet 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 réalisation de logements abordables au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
- ▶ à la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- ▶ à la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- ▶ à l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- ▶ au développement de projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Étant donné qu'au moment de la finalisation du présent rapport, les comptes du Fonds spécial pour le logement abordable n'étaient pas encore clôturés, ce rapport présente les données relatives à l'exercice budgétaire 2023. Le rapport annuel du Fonds spécial pour l'exercice 2024 sera disponible aux alentours de juin-juillet 2025.

Le rapport annuel 2023 du Fonds spécial pour le logement abordable (consultable ici) présente les chiffres-clé suivants :



3.786

logements conventionnés au 31.12.23

541 Mio d'€

Participations financières à verser au 31.12.23



728

logements supplémentaires conventionnés en 2022



408,2 Mio d'€

d'Aides à la pierre accordées en 2022

175,8 Mio d'€

de participations financières versées en 2022



41 %

de logements destinés à la vente emphytéotique



60 %

de logements destinés à la location abordable



2/3

2 logements sur 3 sont réalisés par la SNHBM et le Fonds du Logement



79

Les logements se situent dans 67 communes



97 %

de nouvelles constructions



3 %

de rénovations de logements



160

logements acquis par l'État en VEFA



95

Mio € Engagement de l'État pour acquérir des projets en VEFA



8

Mio € versés pour l'acquisition de logements en VEFA

2.1.1 Le cahier de charges

Pour assister les promoteurs sociaux et publics à l'introduction d'une demande d'Aides à la pierre lors de l'élaboration d'un projet de logements abordables, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a mis en place depuis 2021 le « Cahier des charges pour le développement de logements abordables ». Le Règlement ministériel du 18 octobre 2023 a été publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et reprend ce cahier des charges en tant qu'annexe technique.

Il rassemble les lignes directrices du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économie dans le cadre :

- ▶ de la réalisation de projets de logements bénéficiant d'une participation financière de l'État tels que prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- ▶ du développement des zones prioritaires d'habitation (ZPH) du plan sectoriel logement
- ▶ de la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- ▶ de la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29bis qui s'applique aux plans d'aménagement particulier «nouveau quartier» (PAP) dont la procédure d'adoption (saisine du collège échevinal) est entamée après le 18 février 2022.
- ▶ du plan sectoriel logement au sens de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

En outre l'annexe technique reprend le détail des montants maximaux éligibles pour les 3 volets suivants ; à savoir le foncier, la viabilisation ordinaire et la construction.

Le « **Cahier des charges pour le développement de logements abordables** » s'adresse aux promoteurs publics et privés, aux décideurs communaux et à tout maître d'œuvre à qui a été confié une mission de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un projet de logement bénéficiant des Aides à la pierre du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

2.1.2 Les promoteurs publics

a) Le Fonds du Logement

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>en milliers d'euros</i>					
Chiffres d'affaires	45,80	29,40	25,8	31,64	28,25
Capitaux propres	422,00	434,30	464,3	467,12	513,01
Provisions et immobilisations corporelles	24,50	23,80	24,1	23,87	24,28
Logements locatifs (cumulés)	1.937	2.003	2.064	2.157	2.238
Logements vente (cumulés)	1.670	1.686	1.723	1.732	1.736
Logement réalisés pour l'État et institution (cumulés)	484	479	479	479	479
Personnel (moyenne employés à temps plein)	122,00	134,00	145,00	157,00	183,00

b) Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>en milliers d'euros</i>					
Chiffre d'affaires net	74.362	61.636	81.857	111.288	58.333
Somme bilantaire	325.873	376.331	419.368	472.970	562.115
Capitaux propres[100.029	105.513	108.846	115.509	110.093
Provisions	4.288	2.822	4.531	7.934	6.153
Logements entamés	266	245	293	234	230
Logements achevés	226	200	300	289	160
Logements en cours de construction	961	981	1.076	1.010	951
Logements locatifs	262	311	349	441	483
Réserves foncières (en hectares)	118,4	118,4	118,4	118,4	118,4
Personnel (moyenne employés à temps plein)	107	122	133	134	143

2.2. Acquisition par l'État de logements en vente en état futur d'achèvement

2.2.1 La Commission d'Acquisition de Logement abordable (CAL29)

Conscient de la situation tendue pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil, dont l'activité se limite au logement, le gouvernement a décidé fin 2022 de mettre en œuvre un programme d'acquisitions de logements mis en vente sous forme de vente en l'état futur d'achèvement par des promoteurs privés.

L'État se concentre uniquement sur des projets qui répondent aux critères du « Cahier des charges pour le développement de logements abordables » appliqués aux projets de création de logements abordables bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et sur des projets dont la mise en production est imminente.

Une procédure et une commission veillant à la bonne exécution du programme ont été mises en place. La commission d'acquisition (CAL29) est une commission consultative du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, qui a comme objet d'aviser le Ministre sur les acquisitions par l'État de logements abordables issus des articles 29 et 29bis (ACDU) ainsi que d'autres projets proposés sous forme de vente en l'état futur d'achèvement.

La Commission est composée de membres du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du ministère des Finances, de l'Inspection Générale des Finances ainsi que de représentants du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. en tant que promoteurs publics en charge de la gestion des logements acquis.

Situation actuelle de la mise en œuvre du programme

En date du 31 décembre 2024, la situation des projets en étude se présente de la façon suivante :

Actes de vente			
Projet Kirchberg	28 logements	24,21 millions	Acte de vente signé
Projet Differdange	61 logements	34,89 millions	Acte de vente signé
Projet Ell	15 logements	8,32 millions	Acte de vente signé
Projet Belval I	56 logements	30,16 millions	Acte de vente signé
Projet Pétange	25 logements	14,73 millions	Acte de vente signé
Projet Differdange II	23 logements	13,64 millions	Acte de vente signé
Total	208 logements	125,95 millions	

Contrats de réservation			
Projet Mertert	20 logements	12,02 millions	Contrat de réservation signé
Projet Sanem I	80 logements	48,65 millions	Contrat de réservation en signature
Projet Mamer	20 logements	13,00 millions	Contrat de réservation en signature
Projet Pétange II	30 logements	20,84 millions	Contrat de réservation en signature
Projet Sanem II	30 logements	20,29 millions	Contrat de réservation en préparation
Total	180 logements	114,80 millions	

Projets en discussion

- ▶ 3 projets pour → 25 logements
→ 16,29 millions

Projets en cours d'analyse

- ▶ 14 projets pour → 378 logements

Projets refusés

- ▶ 50 projets pour → 749 logements

2.2.2 Acquisition de logements « article 29 » et « article 29bis »

Dans le but de remédier à la pénurie de logements au Luxembourg, il est prévu d'optimiser la coopération entre les communes, l'État, les autres promoteurs publics et les acteurs de droit privé. Ces derniers sont amenés à collaborer pour réaliser des logements abordables, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci après « la loi ACDU »). Dans cette optique, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a élaboré des outils utiles pour faciliter la mise en œuvre des articles 29 et 29bis de la loi ACDU par les développeurs.

Pour tous les plans d'aménagement particulier (PAP), engagés dans la procédure d'adoption avant le 19 février 2022, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a élaboré une clause-type à intégrer dans la convention d'exécution prévue par l'article 36 de la Loi, afin de garantir la pérennité des logements abordables à réaliser dans le cadre de l'article 29.

Cette clause confère un droit d'achat à une commune, qui peut être substituée à tout moment par l'État ou un autre promoteur public, permettant ainsi aux communes d'acquérir la propriété d'un parc immobilier. Dans le cas où tous les acteurs publics renoncent à l'acquisition de logements abordables « à coût modéré », ces logements sont réservés à la vente à des personnes éligibles aux primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans le cadre de ses acquisitions VEFA, l'État a signé des actes de vente pour 56 logements issus de l'« article 29 » en date du 31 décembre 2024, à savoir :

Actes de Vente		
Projet Kirchberg	8 logements	environ 6,91 millions (pro rata)
Projet Ell	15 logements	8,32 millions
Projet Belval I	22 logements	environ 11,85 millions (pro rata)
Projet Differdange II	11 logements	environ 6,52 millions (pro rata)
Total	56 logements	environ 33,60 millions

Dans le cadre de ses acquisitions VEFA, l'État a signé des contrats de réservation pour 40 logements issus de l'« article 29 » en date du 31 décembre 2024, à savoir :

Contrats de réservation			
Projet Sanem I	16 logements	environ 9,73 millions	en signature
Projet Mamer	20 logements	13,00 millions	en signature
Projet Pétange II	2 logements	environ 1,39 millions	en signature
Projet Sanem II	2 logements	environ 1,35 millions	en préparation
Total	40 logements	environ 25,47 millions	

Pour tous les plans d'aménagement particulier (PAP) visés par la loi dite « Pacte Logement 2.0 » et engagés dans la procédure d'adoption après le 18 février 2022, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a mis à disposition un modèle d'accord-cadre, qui vise à établir une entente préalable entre les parties impliquées, à savoir la commune, le(s) propriétaire(s), et éventuellement le promoteur public, avant l'élaboration du PAP conformément à l'article 29bis.

En date du 31 décembre 2024, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a signé un accord-cadre article 29bis portant sur l'acquisition d'environ 20 logements avec la commune, le promoteur public et le promoteur privé.

Afin de soutenir la création d'un parc public de logements abordables dans le cadre des plans d'aménagement particulier, l'article 29bis préconise que les modalités de réalisation et de cession des logements abordables doivent être fixées par convention. Plusieurs modèles de conventions sont mis à disposition sur le site du ministère des Affaires intérieures pour les acteurs impliqués permettant de couvrir les différents cas de figure de cession des logements abordables et/ou de leurs fonds à la commune ou à un promoteur public.

La commune - en cas de refus de celle-ci d'accepter la cession automatique du foncier destiné aux logements abordables - ou le promoteur public doivent décider si la cession se limite sur les fonds réservés aux logements abordables ou si elle inclut, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce dernier cas, la valeur de la cession des logements abordables en vente en futur état d'achèvement (VEFA) tient compte du coût de réalisation des logements. La part correspondante des fonds est cédée en échange d'une augmentation de 10 % du degré d'utilisation du sol, tel que défini dans le plan d'aménagement général. Ces acquisitions en VEFA sont éligibles aux participations financières du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, selon les conditions prévues pour les Aides à la pierre.

2.3. Stratégie foncière

Dans l'optique de développer l'offre publique de logements abordables et de répondre aux besoins en matière de potentiel foncier, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire veille à augmenter la réserve foncière en main publique en acquérant par l'intermédiaire du ministère des Finances, des terrains destinés au logement selon les cas de figure suivants:

- Acquisition de terrains se situant dans les zones prioritaires d'habitations inscrites dans le Plan sectoriel « Logement » par une démarche proactive et à travers le droit de préemption.
- Cession « automatique » de terrains dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain si les communes renoncent à la cession, qui stipule que 10-20 % du terrain doit être cédé à la main publique contre une augmentation automatique du droit à bâtir.
- Acquisition de terrains dans le cadre de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain par une démarche active.
- Acquisition de terrains dans le cadre d'une stratégie de réserve foncière à long terme conformément aux priorités définies selon le plan directeur de l'aménagement du territoire.

- ▶ Acquisitions de terrains proposés au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire par des personnes privées dans le cadre de l'exonération fiscale prévue par l'article 29 de la loi du Pacte Logement, pour lesquels le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire réalise des évaluations qui permettent de décider d'une acquisition du terrain en analysant :
 - le potentiel en termes de développement de logements (tenant compte des priorités du développement national),
 - la complexité technique d'un développement de projet (induisant des coûts particuliers), la durée de développement du site en fonction des servitudes éventuelles
 - et le cas échéant d'un reclassement nécessaire au niveau du PAC, les études d'impact à réaliser et le prix du terrain proposé.
- ▶ Affectations de terrains proposés par une instance publique.

Le Fonds spécial a alloué en 2024, pour le compte du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, des terrains totalisant plus de 1.624 ares dans la perspective de les mettre à disposition d'un promoteur public par le biais d'emphytéose en vue de la réalisation de logements abordables. Le potentiel de réalisation de logements de ces terrains est actuellement estimé à environ 297 logements.

Localité	Surface totale en ares	Montant engagé	Montant liquidé	Nombre estimé UL
Kayl	409,33	11.603.700 €	- 11.201.916 €	94
Esch-sur-Sûre	59,45	1.364.000 €	- 1.362.884 €	36
Dudelange	43,32	1.300.000 €	- 1.299.636 €	9
Steinfort	287,23	2.878.700 €	- 2.878.695 €	63
Differdange	15,96	479.900 €	- 479.824 €	6
Contern	56,8	2.110.000 €	- €	17
Erpeldange	66,63	1.611.000 €	- €	33
Bettendorf	167,59	4.800.100 €	- 4.800.070 €	39
Erpeldange	41,81	5.010.000 €	- €	42
TOTAL	1.624	31.157.400 €	- 22.023.025 €	297

- Engagé en 2024 et payé
- Montant engagé en 2023 et 2024, payé en 2024
- Engagé en 2024 et acte en attente

2.4. Cellule de soutien aux communes et Pacte Logement 2.0

2.4.1 Création de la cellule « soutien aux communes »

- ▶ Extrait Programme gouvernemental :
 - « Création d'une structure de conseil, de soutien et d'assistance dans la promotion immobilière publique regroupant des compétences et connaissances au niveau technique, administratif et financier. Afin de soutenir les communes dans leur politique de logement, le Gouvernement envisage de créer une telle structure et de la doter avec les ressources humaines suffisantes. »

Cette Cellule a été créée en octobre 2024.

La Cellule « Soutien aux communes » :

- soutient les communes dans leurs projets de logements abordables et la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0
- est point de contact pour les communes au sein du Département du Logement pour tout ce qui concerne la stratégie de logement des communes ainsi que la planification, la réalisation ainsi que la gestion des logements abordables se situant sur leur territoire
- offre aux communes l'aide nécessaire pour qu'elles puissent renforcer leur rôle dans la création de logements abordables tout en assurant un haut niveau de qualité de vie
- a un rôle transversal, cet accompagnement ce fait en étroite collaboration avec tous les services et unités en charge de dossiers communaux au sein du département, ainsi qu'avec la CFUE
- est en charge du Pacte Logement 2.0.

Contact :

Conseil aux communes : @ communes@ml.etat.lu

Pacte Logement 2.0: @ pactelogement@ml.etat.lu

2.4.2 Le Pacte Logement 2.0

a) État des lieux de la participation des communes au Pacte Logement 2.0

93 communes ont déjà signé une Convention de mise en œuvre (CMO) jusqu'au 31 décembre 2024, 5 communes sont encore en phase de la convention initiale.

Ces communes ont dès lors droit aux dotations courantes sur base des logements abordables conventionnés en 2023 et aux dotations courantes sur base des logements qui étaient en gestion locative sociale et en location abordable au cours de l'année 2023.

Les communes qui ont signé une CMO peuvent dès lors entamer la mise en œuvre de leur Programme d'action local logement (PAL) par la réalisation de projets Pacte Logement 2.0.

Projets Pacte Logement 2.0

Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 est subordonné à la signature d'une CMO et à la confirmation préalable de l'éligibilité du projet en question par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Les projets que les communes entendent soumettre pour l'obtention d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 doivent se situer dans une des 3 catégories de mesures :

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

Jusqu'au 31 décembre 2024, un total de 290 demandes de projets ont été déposées par les communes au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire :

- ▶ **Catégorie 1 :** 50 projets ont été validés et un projet a été refusé
- ▶ **Catégorie 2 :** 45 projets ont été validés et 2 projets ont été refusés
- ▶ **Catégorie 3 :** 129 projets ont été validés et 15 projets ont été refusés.

- ▶ **Les autres 43 demandes** de projets étaient en cours d'analyse.

Durant l'année 2024, 25 communes ont introduit un total de 37 factures au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Le montant total des factures payées par le Ministère s'élève à : 16.287.016,18 €, dont

- ▶ 11.607.064,51 € ont été alloués à des projets de la catégorie 1
- ▶ 3.323.892,48 € ont été alloués à des projets de la catégorie 2
- ▶ 1.356.059,19 € ont été alloués à des projets de la catégorie 3.

Bilan annuel

La commune avec l'appui du Conseiller logement, doit établir un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du Programme d'action local logement.

Le bilan indique également l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'État et comprend un décompte financier par projet.

Le premier bilan couvre la période entre le moment de la signature de la Convention de mise en œuvre et le 31 décembre de l'année subséquente.

Ainsi, 42 communes ayant signé une CMO en 2022 étaient tenues de faire un bilan annuel au cours de l'année 2024.

En 2025, 38 communes ayant signé la CMO en 2023 se rajouteront.

b) Conseillers logement

Au total, 39 Conseillers logement sont à disposition des communes dans le cadre du Pacte Logement 2.0, dont 26 Conseillers logement externes et 13 Conseillers logements internes.

Actuellement, 14 communes font appel à un Conseiller logement interne et 82 communes travaillent avec un Conseiller logement externe.

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

Toutes les communes engagées au niveau du Pacte Logement 2.0 profitent actuellement des prestations d'un Conseiller logement. A partir du lancement opérationnel du Pacte Logement 2.0, environ 29.780 heures ont été prestées par des Conseillers logement externes qui sont pris en charge par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Formations pour les Conseillers logement

► Formation initiale

La formation initiale est une formation de 30 heures que le Conseiller logement doit avoir effectué endéans les 6 mois après avoir commencé sa fonction. Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a organisé 4 séries complètes de cette formation.

En septembre 2024, une version condensée de la formation initiale pour les nouveaux Conseillers logement a eu lieu. 3 nouveaux Conseillers logement externes ont participé à cette formation.

► Formation continue

Après la formation initiale, le Conseiller logement doit régulièrement participer aux séances de formation continue. Les Conseillers sont obligés d'effectuer au moins 16 heures de formation continue par année. Un programme de formation avec des échanges réguliers est proposé aux Conseillers logement. Au cours de l'année 2024, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, en collaboration avec la Klima Agence, a organisé 10 séances de formation continue.

En 2024, le programme de formation continue comprenait :

- des webinaires opérationnels et thématiques pour permettre un échange sur les sujets d'actualité entre les Conseillers logement
- des formations digitales pour une mise au point des applications informatiques « SIGI-NOVA » et « Raum+ »

- des journées de rencontres entre les Conseillers logement et le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (Atelier Conseiller logement en juin, la Journée du travail social et la Semaine Nationale du Logement en octobre)
- des visites de projets de logements : Quartier Elmen dans la commune de Kehlen.

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

Ainsi, quelques Conseillers Logement ont suivi des formations organisées par un prestataire externe, préalablement approuvées en tant que formation continue.

c) CePAL

En octobre 2024, la Cellule d'analyse PAL (CePAL), la cellule consultative interne au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, est remplacée par la « Commission d'analyse PAL » (CoPAL).

Celle ci a pour mission de valider le Programme d'action local logement (PAL) des communes ainsi que les modifications apportées, d'accompagner et d'examiner les demandes de projet des communes en vue de leur éligibilité et de leur validation ainsi que de conseiller le Ministre dans toutes les questions relatives à la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

d) Budget

Le financement du Conseiller logement

Les communes qui ont signé une Convention initiale ont droit à un financement de base pour Conseiller logement. La dotation maximale pour le Conseiller logement est identique pour toutes les communes, indépendamment de leur taille. Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire s'est engagé à payer une somme forfaitaire

taire correspondant à 180 heures et de 60 heures supplémentaires par an. En présence d'un Conseil-logement interne de la commune, le montant sera versé par l'État à la commune. Le financement des Conseillers logement externes est mis en œuvre à travers une coopération entre le Ministère et la Klima-Agence.

Dotation forfaitaire initiale « Démarrage Pacte Logement 2.0 »

Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention initiale se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de 25 € par personne physique ayant établi au 1^{er} janvier 2021 sa résidence habituelle sur le territoire de la commune, avec un minimum de 100.000 € et un maximum de 500.000 € par commune. Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

98 communes ont signé une Convention initiale avant le 31 décembre 2021. Le montant total de la dotation forfaitaire initiale pour ces 98 communes s'élève à 14.462.825 €.

Dotation sur base des logements abordables créés (ALP)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une CMO se voient attribuer une dotation de 25.000 € pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient des Aides à la pierre.

Dans le contexte de la dotation « logements abordables ALP », un total de 17.400.000 € a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.

Cette dotation concerne donc les logements abordables se situant sur le territoire de la commune et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée l'année précédente par le Ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Cette dotation est alimentée chaque année en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire des communes signataires d'une CMO.

Dotation sur base des logements mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes signataires d'une CMO se voient attribuer une dotation de 2.500 € pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la gestion locative sociale respectivement au régime de la location abordable par un promoteur public.

Cette dotation concerne donc :

- les logements se situant sur le territoire de la commune et ayant été affectés au cours de l'année au régime de la **gestion locative sociale** (GLS) telle que prévue par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (calcul prorata en fonction du nombre de mois de la gestion locative sociale)

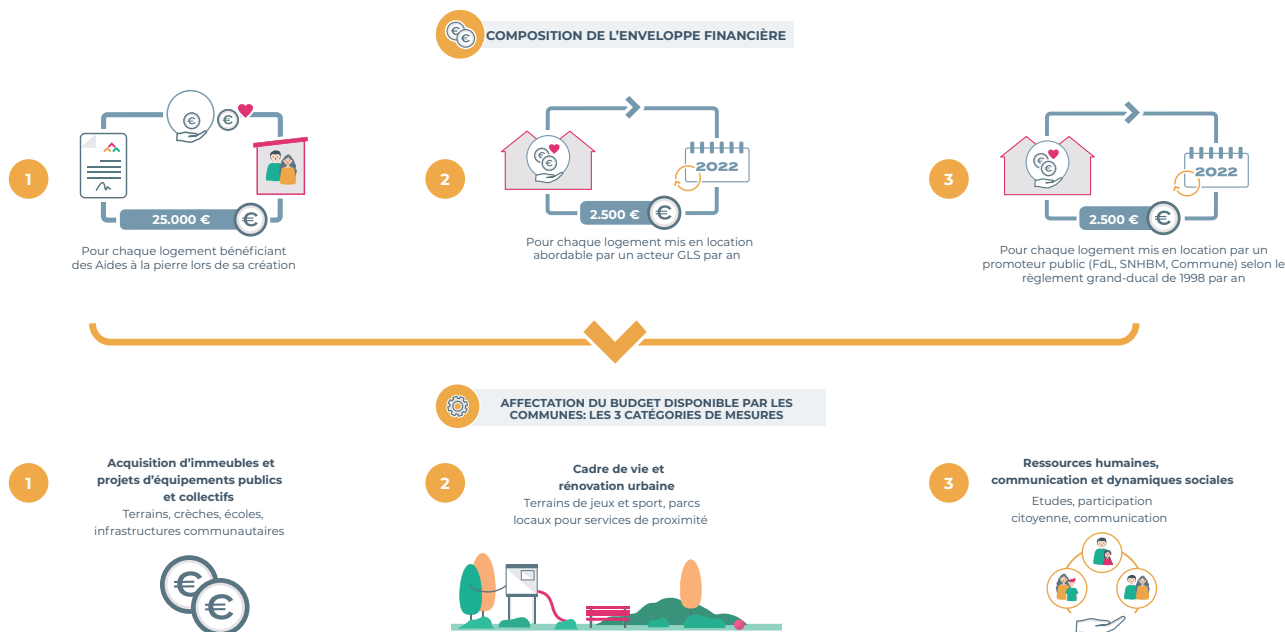
et

- les logements se situant sur le territoire de la commune et ayant été affectés au cours de l'année au régime de la **location abordable** par un promoteur public conformément à la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Cette troisième voie pour alimenter la dotation financière a été nouvellement introduite par le vote de la loi budgétaire de l'année 2023

Pour calculer la dotation financière du Pacte Logement 2.0 sur base des logements en location abordable, la méthode suivante est appliquée :

Le nombre total de mois de location d'un logement sur le terrain de la commune par un partenaire conventionné est additionné. Pour obtenir le montant maximum de 2 500 € par logement, celui-ci doit être loué pendant 12 mois par année civile. Pour tout logement GLS, la commune reçoit le montant calculé au prorata des mois loués par an. A ce titre un total de 2.740.250 € a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.

Dans le contexte de la **location abordable par un promoteur public**, un total de 9.292 500 € a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.



e) Collaboration avec Klima-Agence G.I.E.

En 2021, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a signé deux conventions avec Klima-Agence G.I.E.

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

Cette collaboration a été prolongée le 10 novembre 2023 par 2 nouvelles conventions. Au niveau de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0, les missions de la Klima Agence comprennent une assistance :

- 1) au niveau de la gestion des conseillers Pacte Logement 2.0 avec les tâches suivantes :
 - mise à disposition de Conseillers logement externes ;
 - attribution des missions aux Conseillers logement externes ;
 - gestion des paiements des Conseillers logement externes ;
 - helpdesk pour des questions relatives à la mise à disposition organisationnelle des Conseillers logement externes.
- 2) au niveau de l'organisation de la formation initiale, de la formation continue et de l'encadrement des Conseillers logement (internes et externes)
 - Assistance dans l'organisation de journées d'échange pour les Conseillers logement ;

- Assistance au niveau des échanges à organiser entre les Conseillers du Pacte Logement 2.0 ainsi que du Pacte Climat et du Pacte Nature.
- 3) au niveau des activités d'information et de communication :
- Actualisation du site internet pacteloge-ment.lu ;
 - Demandes d'appels d'offres, production et distribution du matériel de communication validé au préalable par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire ;
 - Gestion de l'outil intranet Squareboard facilitant l'échange entre les Conseillers logement.

f) Collaboration avec le syndicat intercommunal de gestion informatique (SIGI)

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

A la suite du vote de la loi budgétaire en 2022, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a accordé des crédits budgétaires en vue d'une participation financière aux frais de conception et de maintenance de l'outil SIGINOVA dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

SIGI s'est engagé à développer l'outil informatique SIGINOVA destiné à gérer la mise en place du Pacte Logement 2.0, à assurer la maintenance régulière de l'outil informatique et à développer de nouvelles fonctionnalités si cela s'avère nécessaire.

Au cours de l'année 2024, les fonctionnalités suivantes ont été mises à disposition des communes et des Conseillers logement :

- ▶ Attribuer des articles budgétaires à un projet (uniquement pour la commune)
- ▶ Récupération des factures et des PDF de GES-COM
- ▶ Qualifier les factures
- ▶ Créer une demande de participation financière
- ▶ Ajouter les factures et le journal de trésorerie dans la demande
- ▶ Introduire demande au ministère
- ▶ Onglet dépenses et limites et adaptations des graphiques

Les fonctionnalités suivantes ont été développées pour le Ministère :

- ▶ Valider bilan annuel
- ▶ Modifier le subside d'une facture
- ▶ Clôturer la demande de participation financière avec téléchargement de l'arrêté de paiement
- ▶ Export des demandes de participations financières
- ▶ Export liste des Conseillers logement

2.5. Location abordable

La loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable redéfinit la création, la gestion et l'attribution des logements en main publique destinés à la location ou à la vente. Ces « logements abordables » sont créés grâce à des participations financières de l'État. L'objectif de la loi est de dynamiser la création de ces logements afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui connaissent des difficultés à se loger décemment.

Cette nouvelle loi remplace l'ancienne législation en matière d'aide au logement, datant de plus de 40 ans, et met en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement de ces logements et de l'accompagnement de ses habitants.

À la suite de la mise en vigueur de la nouvelle loi au 1er octobre 2023, l'application pratique de cette loi représentait en 2024 l'élément clé des différents niveaux suivants :

► **Transmission d'informations aux locataires actuels de logements abordables**

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a produit une lettre standardisée qui a été distribuée aux bailleurs sociaux afin qu'ils puissent informer leurs locataires. Des affiches et une animation visuelle leur ont également été fournis dans le but d'une communication large et cohérente.

► **Transmission d'informations aux bailleurs sociaux moyennant des conférences, workshops, réunions d'information collectives et individuelles**

En début d'année, des workshops collectifs ont été organisés afin de donner un aperçu global de la nouvelle loi, des droits et devoirs des promoteurs sociaux et bailleurs sociaux et du nouvel outil RENLA. Des réunions d'informations sur la compensation de service public et du RENLA ont été planifiées afin de donner des explications plus précises en la matière. Ensuite, des réunions ponctuelles avec un promoteur social ou un bailleur social ont eu lieu dans la mesure de considérer les projets et questions de façon individuelle. Une matinée d'information lors de la Semaine nationale du Logement a également été consacrée au logement abordable.

Par ailleurs, des réunions interministérielles ont eu lieu afin de se concerter en la matière et de prévoir des applications concertées de la nouvelle législation.

► **L'établissement des agréments**

Le bailleur social est tenu de demander un agrément auprès du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Nous comptons actuellement 74 bailleurs sociaux. Les bailleurs sociaux qui ont exercé la mission de promoteur social avant la mise en vigueur de la nouvelle loi pouvaient opter pour un agrément transitoire de 3 ans afin de pouvoir se conformer aux nouvelles dispositions. 26 agréments transitoires et 29 agréments définitifs ont été établis au 31 décembre 2024.

► **L'approbation des règlements d'ordre intérieurs des commissions consultatives à créer**

Chaque bailleur social est tenu de se donner un règlement d'ordre intérieur (ROI) de sa commission consultative. Cette commission a pour objet de donner un avis relatif à la future attribution d'un logement de son propre parc. Ce document fixe le cadre du fonctionnement de la commission en officialisant la méthodologie d'attribution d'un logement et en veillant aux règles déontologiques dues en la matière. Au 31 décembre 2024, 31 bailleurs sociaux ont introduit leur ROI et ont reçu une approbation établie par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

► **Le paiement de la compensation de service public**

Les bailleurs sociaux ont droit à une compensation de service public qui englobe d'un côté la différence entre le loyer payé au promoteur et le loyer encaissé par le locataire et d'un autre côté le forfait de gestion. Ce forfait de gestion couvre les frais de personnel et les frais de fonctionnement du bailleur social. La convention État-bailleur fixe le cadre de cette compensation de service public et lie les deux partenaires. Les bailleurs sociaux détenant un agrément et le ROI de la commission consultative ont pu signer ladite convention et se sont vu attribuer le paiement de cette compensation. Au 31 décembre 2024, 23 conventions État-bailleur ont été établies.

Dans la mesure où l'exercice budgétaire 2024 n'est pas clôturé au moment de la finalisation du présent rapport d'activité, le département du logement ne dispose pas encore des montants définitifs de compensation de service public qui ont pu être versés aux bailleurs sociaux.

► **L'adaptation de la date butoir du Registre national des logement**

Des workshops d'informations sur le RENLA ont été organisés et continuent d'être organisés afin de familiariser les professionnels avec le futur outil informatique et de l'affiner face aux réalités du terrain. Afin de permettre une coopération avec tous les acteurs concernés, il a été décidé de reporter la mise en ligne du RENLA d'une année. Ceci permettra d'affiner l'outil et cela donnera plus de temps aux promoteurs sociaux et aux bailleurs sociaux d'identifier toutes les données requises aux logements. La loi relative au logement abordable a été modifiée en ce sens.

► **La communication extensive des différents éléments de la nouvelle loi**

Comme évoqué plus haut, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a procédé en 2024 à une communication extensive avec ses partenaires. Dans ce sens, le site www.logement.lu a régulièrement été mis à jour avec les informations correspondantes. 11 circulaires ministérielles ont été envoyées aux promoteurs et bailleurs et publiées sur le site internet.

► **La mise en vigueur des forfaits d'exploitation et de gestion**

Le règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public a été pris. Il a officialisé les forfaits de gestion attribués aux bailleurs sociaux et les forfaits d'exploitation attribués aux promoteurs sociaux. Par ailleurs, les taux de rémunération du capital investi relatifs aux projets de logements ont été fixés.

Pendant l'année 2024, le Comité de pilotage 'Dialogue structuré' est resté un outil important de la mise en œuvre commune de la loi relative au logement abordable. Ce comité réunit les partenaires suivants : le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, la Fedas (Fédération des acteurs sociaux du Luxembourg), le Syvicol (Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises), le Fonds du Logement et la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM). Ce comité a comme objet la consultation des partenaires en amont des décisions, le partage d'informations générales relatives à toutes les décisions et le partage des soucis du terrain, tout en veillant que les décisions soient prises dans l'intérêt des bénéficiaires. En 2024, le comité s'est réuni tous les 2 mois.

L'échange avec les représentants du Comité de pilotage, respectivement avec les différents acteurs concernés par cette loi ont démontré que les principes de cette nouvelle loi sont largement acceptés mais que certains détails sont à revoir, respectivement à préciser. C'est à cet effet qu'il a été décidé de proposer des modifications relatives à cette loi. Dans ce cadre, un large processus de consultation a été mené afin de prendre en compte les expériences vécues sur le terrain. Ainsi, le projet de loi modifiant la loi du 7 août 2023 sera déposé au printemps de l'année 2025.

2.6. Gestion locative sociale

Par la « Gestion locative sociale » (GLS) un organisme, conventionné par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, 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 modeste, etc.), ceci dans un souci de lutte contre l'exclusion sociale.

Il existe plusieurs avantages pour les propriétaires qui mettent des logements à disposition de 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 disponibilité du logement en cas de besoin propre.

La « Gestion locative sociale » est cofinancée par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, le ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil ainsi que par certaines communes, respectivement leurs offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs, alors qu'il incombe au ministère du Logement et l'Aménagement du territoire 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 120 € par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs privés.

Fin 2024, nos partenaires conventionnés géraient plus que 1.352 logements (1.277 logements fin 2023) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire à ce projet s'élevait à environ 2 millions d'euros en 2024.

Outre ces logements conventionnés, l'Agence Immobilière Sociale (AIS), qui est un des organismes conventionnés par le Ministère, gérait notamment certains des anciens logements de service appartenant à l'État.

2.6.1. Les partenaires conventionnés

En 2024, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec 35 organismes actifs dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée.

Les partenaires de la Gestion locative sociale en 2024

Partenaires conventionnés	Nombre de logements	Participation étatique en EUR ¹
Fondation pour l'accès au logement (FAL)	366	510.803
Fondation Caritas / Caritas Jeunes et Familles / Caritas Accueil et solidarité ²	(83 ^{***})	59.640
Croix Rouge Luxembourgeoise	130	167.640
Fondation Jugend- an Drogenhëllef	30*	44.400
Stëmm vun der Strooss a.s.b.l.	7*	7.560
Wunnéngshëllef a.s.b.l.	112	167.000
Fondation Maison de la porte ouverte (FMPO)	8*	10.620
Télos éducation a.s.b.l.	7*	12.560
Comité nationale de défense sociale CNDS a.s.b.l.	16*	21.820
LIFE a.s.b.l.	55*	101.790
Fondation Pro Familia	1	1.200
Habitat et Humanisme Luxembourg Asbl	0	0
Wunnzierkel a.s.b.l	18	23.880
Inter – Actions a.s.b.l.	17	21.240
Arcus Kanner an Jugend a.s.b.l.	5*	5.400
Femmes en détresses	10*	10.020
Solina Solidarité Jeunes	16*	20.880
Luxitania a.s.b.l.	**	0
Coopérations SIS	2*	1.440
Liewen Dobaussen asbl	1	960
Cohabitage a.s.b.l.	7	9.680
Gutt Wunnen	46	66.320
Youth Work Synergy Association a.s.b.l.	3	2.040
HUT – Hëllef um Terrain	79	0
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	114*	76.680
Ville de Diekirch	22*	33.120
Office social NORDSTAD	80	109.500
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	29	42.900
Syndicat intercommunal « De Réidener Kanton »	22*	23.100
Office social Dudelange	42	55.320
Office social de Wiltz	20	36.180
Ville d'Esch sur Alzette	20	31.288
Office sociale RESONORD	52	71.400
Office sociale Schifflange	4*	1.500
Office sociale Centre Est	11	14.160
Total	1.352	1.762.041

1 Participation étatique en date du 20/1/2025
2 Conventionné jusqu'au 1/9/2024

*nombre provisoire

** nombre pas encore communiqué

*** logements transféré à HUT à partir de novembre 2023

2.7 Plan Sectoriel Logement

2.7.1 Contexte du plan sectoriel logement (PSL)

Le plan directeurs logement (PSL) fait partie des règlements d'exécution de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire qui ont pour objet de recouvrir la politique d'aménagement du territoire. Dans ce cadre, 4 plans directeurs sectoriels (PDS) ayant pour objet de cadrer le développement territorial de façon durable à l'échelle nationale, ont été élaborés dans les domaines du logement, des zones d'activités économiques, des transports et de la protection des paysages.

Ces quatre PDS ont été respectivement rendu obligatoire par règlement grand-ducal du 10 février 2021.

Le PDS « logement » (PSL) réserve des zones pour la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations. Ces zones, pour lesquelles un droit de préemption est conféré à l'État et aux communes concernées pour l'achat de terrain foncier, serviront à la création de nouveaux logements, partiellement ou entièrement réalisés par des promoteurs publics, et dont un pourcentage élevé des constructions doit être dédié au logement abordable* (30 % de la SCB dédié au logement).

2.7.2 L'objectif des zones « PSL »

L'objectif des zones prioritaires d'habitation (ZPH) pour la réalisation des projets destinés à titre principal aux habitations est la réservation de surfaces pour la production de logements en grand nombre tout en :

- ▶ promouvant un urbanisme faiblement consommateur en surfaces au sol et en ressources ;
- ▶ favorisant la diversification et le rapprochement des fonctions urbaines ;
- ▶ garantissant un développement urbanistique cohérent et durable pour chaque zone prioritaire d'habitation ;
- ▶ promouvant la création de quartiers propices à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;

- ▶ promouvant le développement de logements à coût modéré dans un but d'atteindre une mixité sociale ;
- ▶ garantissant un aménagement écologique des espaces publics et ouverts au public.

2.7.3 Chiffres clés des Chiffres clés des sites plan sectoriel logement (PSL)

- ▶ 20 zones prioritaires habitations (PSL) dans 17 communes
- ▶ Surface totale de 510 ha
- ▶ 23.204 logements dont 8.643 logements abordables projetés (selon PAG en vigueur)
- ▶ Environ 37 % des terrains sont détenus par un acteur public
- ▶ Environ 88 % des surfaces sont classées au niveau PAG

2.7.4 Commission de suivi

La Commission de suivi a finalisé en 2024 le rapport triennal pour la période 2021-2024, publié le 18.11.2024 par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Le rapport triennal, la partie écrite ainsi que la partie graphique du Plan Sectoriel Logement sont à consulter sur le site internet du Département de l'Aménagement du territoire.

2.7.5 Mises en œuvre à travers des comités de pilotage

Pour le développement de ces sites PSL, les communes avec les ministères concernées mettent en place un comité de pilotage pour faciliter l'échange d'informations et accélérer le développement et la mise en œuvre du projet.

Ce comité de pilotage a ainsi assisté à des échanges avec les propriétaires privés et ces réunions ont permis au comité d'acquisition de se présenter et d'exposer aux propriétaires les avantages et les procédures pour une éventuelle vente de leurs terrains à l'état au cas où ils ne seraient pas intéressés à participer au développement du projet.

Une convention cadre en vue du développement de la zone prioritaire d'habitation a pour objet de déterminer le cadre permettant d'accompagner les différentes phases du projet de développement urbain de la ZPH, allant des études préalables à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

De telles conventions ont été signées entre l'État, le promoteur public et les communes de Steinfort et de Roeser en 2024 pour le développement des ZPH se trouvant sur leurs territoires respectifs.

Pour le suivi et l'organisation PAP, les différents phasages, le suivi du programme de construction ainsi que la préparation du chantier des infrastructures et des bâtiments, le comité de pilotage a instauré un comité de coordination. Ce dernier se réunit régulièrement pour organiser et poursuivre le projet dans les délais.

Aux besoins, des réunions de pilotage sont convoquées pour coordonner les points ouverts. En complément, des réunions interministérielles spécifiques ont été instaurées pour mettre en évidence les points récurrents dans différents projets et rechercher des solutions communes à cet égard.

**Soutien aux
locataires et
propriétaires
du marché
privé**

03

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 ainsi que la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer. A noter que les lois mentionnées ont été transposées, avec effet au 1^{er} septembre 2023, dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

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

3.1. Aides à la location

3.1.1. Aide étatique au financement d'une garantie locative

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

21 demandes de garantie locative pour un montant global de 77.030 € ont connu une suite favorable en 2024.

3.1.2. Subvention de loyer

De nombreuses communautés domestiques à revenus modestes, ne peuvent pas acquérir de logement. Ils rencontrent souvent de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Pour leur faciliter l'accès à un logement locatif sur le marché privé, les pouvoirs publics interviennent sous forme d'une subvention de loyer.

Adaptation de la subvention de loyer

Avec effet au 1^{er} août 2022 une réforme importante de la subvention de loyer, transposée ensuite dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, est entrée en vigueur.

Le modalités et paramètres de calcul ont été adaptés de sorte à élargir de manière considérable le champ d'application de la subvention de loyer. En effet, le nombre de communautés domestiques

éligibles a été élargi au revenu correspondant au niveau de vie médian et les communautés domestiques monoparentales sont pris en considération de façon particulière.

De plus, les montants alloués aux communautés domestiques éligibles ont progressé considérablement, en moyenne de 50 %, par rapport à ceux encore accordés dans le cadre de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En vue de soutenir davantage les familles avec enfants, la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement a adapté à la hausse la subvention de loyer pour les ménages ayant des enfants à charge. Ainsi, pour chaque enfant en charge de la communauté domestique la part prévue par enfant est majorée à 80 € par enfant au lieu de 40 € précédemment.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, 11.299 communautés domestiques ont bénéficié d'une subvention de loyer pour un montant global de 32,38 millions d'euros (+18,44 % par rapport à l'année 2023 pour laquelle ce montant s'élevait à 27,34 millions d'euros). Le nombre de paiements correspondant s'élève à 112.804 unités, soit une progression de 9,86 % par rapport à l'année 2023.

3.2. Aides à la propriété

3.2.1. Garantie de l'État

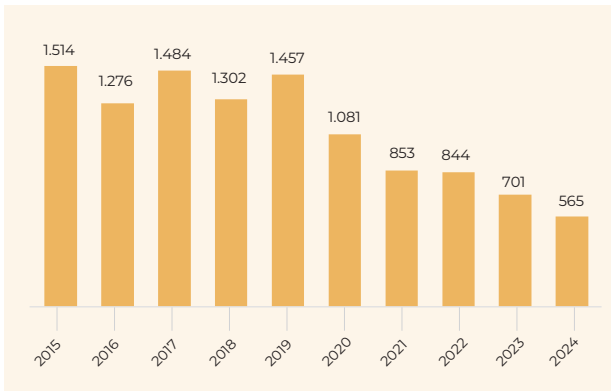
Au cas où un emprunteur ne peut fournir des garanties suffisantes aux organismes prêteurs, l'État est autorisé à garantir le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de 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 vivant dans la même communauté domestique. Les 3 garanties de l'État accordées en 2024 s'élevaient en moyenne à 205.433 €.

3.2.2. Aides en capital

Primes d'accession à la propriété

Avec 565 unités, le nombre des primes accordées en 2024 a connu une baisse de 19,40 % comparé à 2023. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 4.298.215,08 €, a augmenté en 2024 de 26,31 %.

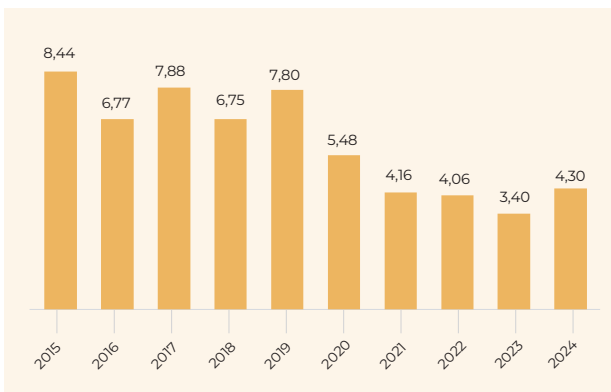
Évolution du nombre des primes d'accession à la propriété accordées entre 2015 et 2024



Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

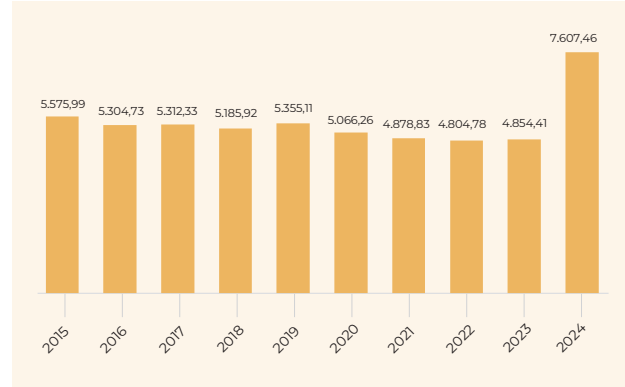
Entre 2015 et 2024, la moyenne annuelle du nombre des primes d'accession à la propriété accordées était de 1.108 unités. Quant au chiffre réalisé en 2024, il se situe en dessous de cette moyenne avec 565 primes accordées (-49,01 %).

Évolution des montants totaux des primes d'accession à la propriété accordées entre 2015 et 2024 (en millions d'euros)



Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Évolution des montants moyens des primes d'accession à la propriété accordées entre 2015 et 2024



Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Le montant moyen des primes d'accession à la propriété accordées en 2024 a augmenté de 56,71 % par rapport à l'année 2023.

Évolution du rapport des primes d'accession à la propriété accordées pour l'acquisition respectivement la construction entre 2015 et 2024

Année	Acquisition	Construction
2015	75%	25%
2016	70%	30%
2017	73%	27%
2018	64%	36%
2019	64%	36%
2020	61%	39%
2021	62%	38%
2022	59%	41%
2023	67%	33%
2024	82%	18%
Moyenne	68%	32%

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

En 2024, 82 % des primes d'accession à la propriété ont été accordées pour l'acquisition d'un logement ayant été habité antérieurement alors que 18 % ont été accordées en relation avec les nouvelles constructions.

Récapitulatif du nombre des primes d'accession à la propriété accordées pour l'acquisition respectivement la construction depuis l'année 2000 selon les différents types de logements

Année	Prime d'accession Acquisition			Prime d'accession Construction			Total des primes accordées
	appart.	mais. uni-fam.	total	appart.	mais. uni-fam.	total	
2000	610	993	1.603	444	237	681	2.284
2001	564	837	1.401	252	253	505	1.906
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
2021	314	213	527	219	107	326	853
2022	290	206	496	235	113	348	844
2023	303	168	471	144	86	230	701
2024	300	163	463	67	35	102	565

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

En 2024, le rapport entre les primes accordées pour l'acquisition et celles accordées pour la construction était de 4,54:1 (en 2023 ce rapport était encore de 2,05:1).

Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'État à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne dont le montant maximal s'élève à 5.000 € par personne. Les décisions relatives aux demandes de primes d'épargne introduites en 2024 seront prises en 2025 étant donné que l'application-métier ne sera disponible que vers début 2025.

Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, 8 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 38.013,15 €. Depuis la création du Département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187€ en 1989 à 4.752 € en 2024.

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

En 2024, aucun complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil n'a été accordé alors que cette aide a été abrogée avec l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Au cours de l'année 2024 aucune prime pour aménagements spéciaux n'a été payée.

Entre 1984 et 2024, 294 communautés domestiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,50 millions d'euros.

Prime pour création d'un logement intégré

Cette prime, nouvellement introduite en septembre 2023, a été accordée pour la première fois en 2024. 4 primes pour création d'un logement intégré ont été accordées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024.

Aides en capital payées entre 2015 et 2024 (en millions d'euros)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prime d'accèsion à la propriété	8,84	6,20	7,59	7,56	7,95	5,22	4,03	4,10	3,28	3,95
Prime d'architecte	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00
Prime d'épargne	0,37	0,24	0,28	0,15	0,14	0,10	0,03	0,06	0,01	0,00
Prime d'amélioration	0,69	0,51	0,59	0,44	0,43	0,36	0,26	0,42	0,24	0,12
Prime pour aménagements spéciaux	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
Participation financière Lenz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,04	0,02	0,03	0,01
Prime pour création d'un log. Intégré	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10
TOTAL	9,92	6,97	8,48	8,18	8,55	5,71	4,38	4,60	3,56	4,18

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Évolution des aides en capital de l'État en matière de logement entre 1995 et 2024

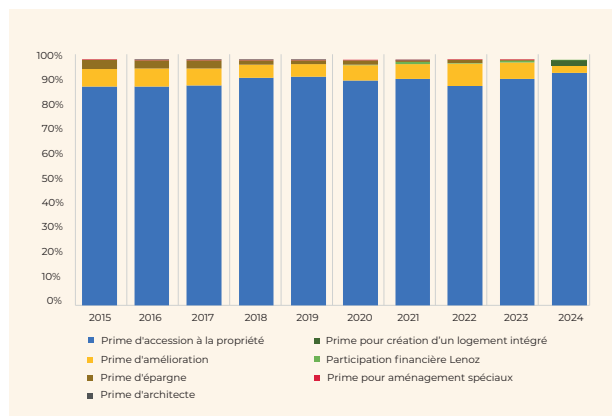
Entre 1995 et 2024, 297,58 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital.

Évolution du total des aides en capital payées entre 2015 et 2024 (en millions d'euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Répartition par type d'aides en capital payées entre 2015 et 2024 (en millions d'euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

3.2.3. Les aides en intérêt

Subvention d'intérêt

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé en fonction du revenu et de la situation familiale de la communauté domestique du bénéficiaire. La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier de 0,25 % à 3,50 %.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2024, un montant global de 14,26 millions d'euros a été liquidé en subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 71.510 unités en 2024, soit une diminution de 7,88 % par rapport à 2023.

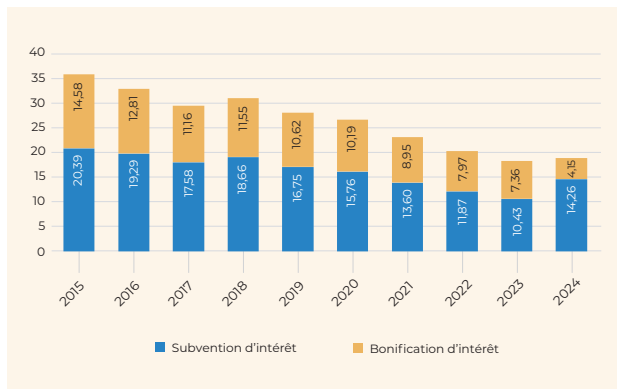
Bonification d'intérêt

Les bénéficiaires de cette mesure, introduite en 1991, sont tous ceux qui ont contracté auprès d'un établissement de crédit un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et qui ont au moins 1 enfant à charge.

Il est à noter qu'avec l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement la bonification d'intérêt a été intégrée dans la subvention d'intérêt. Pour les personnes qui bénéficient seulement d'une bonification d'intérêt, les dispositions transitoires de la loi de 2023 permettent toutefois une continuation des paiements pendant une période maximale de 2 ans.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, 57.966 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 4,15 millions d'euros, soit environ 345.500 € en moyenne par mois.

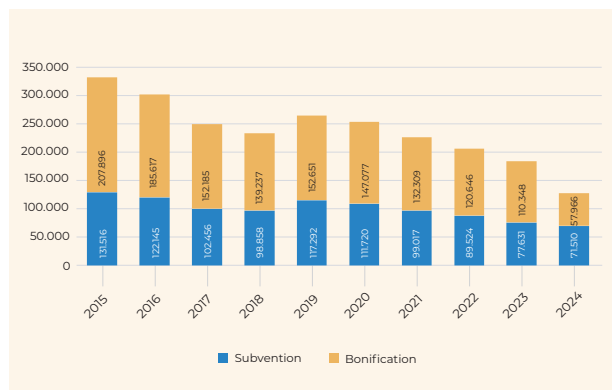
Évolution des montants liquidés en subvention et bonification d'intérêt entre 2015 et 2024 (en millions d'euros)



Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Les 18.403.064,71 € accordés en 2024 en subventions et bonifications d'intérêt correspondent à 129.476 paiements.

Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2015 et 2024



Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Aides en intérêt accordées entre 2015 et 2024 (en millions d'euros)

Année	Subvention d'intérêt	Bonification d'intérêt	Total
2015	20,39	14,58	34,97
2016	19,29	12,81	32,10
2017	17,58	11,16	28,74
2018	18,66	11,55	30,21
2019	16,75	10,62	27,37
2020	15,76	10,19	25,95
2021	13,60	8,95	22,55
2022	11,87	7,97	19,84
2023	10,43	7,36	17,79
2024	14,26	4,15	18,41
Total	158,59	99,34	257,93

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Quant à l'ensemble des aides en intérêt, l'État a accordé environ 1,04 milliards d'euros entre 1998 et 2024.

Pour l'année 2024, on peut constater une augmentation du montant des subventions d'intérêt (+36,71%) ainsi qu'une baisse du montant des bonifications d'intérêt (-43,63%), dues aux modifications de la législation applicables à partir de septembre 2023.

3.2.4. Prêts climatiques

Avec l'introduction de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, transposée par la suite dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, le régime d'aides, initialement introduit par la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, a été rendu plus transparent tout en simplifiant les procédures administratives par :

- ▶ la mise en place d'une seule subvention d'intérêt dénommée « subvention d'intérêt pour prêt climatique », accessible aux particuliers, personnes physiques, propriétaires d'un logement ;
- ▶ Il s'agit ici d'une subvention d'intérêt de jusqu'à 1,5 % sur le prêt contracté pour le financement des travaux d'assainissement énergétique.
- ▶ la possibilité d'octroi d'une garantie étatique si le demandeur ne dispose pas des garanties jugées suffisantes par l'établissement financier. A savoir que cette garantie est liée à des critères socio économiques.

Au cours de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, une subvention d'intérêt pour prêt climatique a été payée dans 232 dossiers pour un montant total de 180.835,58 €.

3.2.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2024

Prime d'accession à la propriété en 2024 (situation familiale, état civil et revenu)

- ▶ État civil :

Avec 49,38% des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées et en partenariat déclaré est la catégorie la plus importante, suivie de celle des célibataires et personnes divorcées (35,04%).

- ▶ Situation familiale :

La part des communautés domestiques ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la majorité, soit 58,83 %, des bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété, dont 14,41 % sont des communautés domestiques monoparentales.

Le groupe des communautés domestiques composées d'une seule personne représente 26,15 % des bénéficiaires.

- ▶ Revenu :

Environ la moitié des bénéficiaires d'une prime (49,20 %), disposaient d'un revenu annuel inférieur à 56.665,80 €.

Prime d'amélioration en 2024

En 2024, 85,71 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

Subvention d'intérêt en 2024

- ▶ État civil :

La catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (61,27 %) à bénéficier en 2024 d'une subvention d'intérêt. De façon générale, les résultats obtenus en 2024 dans cette catégorie sont légèrement supérieurs à ceux constatés en 2023.

- ▶ Situation familiale :

Par rapport à 2023, le pourcentage des communautés domestiques ayant 1 enfant à charge et plus a augmenté et est passé à 72,99 % en 2024 (en 2023 ce pourcentage était de 69,57 %).

- ▶ Revenu :

En 2024, 43,37 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt disposaient d'un revenu annuel inférieur à 56.665,80 €, alors que 29,91 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 56.665,80 et 75.554,40 €.

- ▶ Âge :

35,39 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 40,73 % dans celle comprise entre 40 et 50 ans.

Bonification d'intérêt en 2024 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

► État civil :

Tout comme en 2023, la catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (82,13 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2024.

► Situation familiale :

Les communautés domestiques ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2024 avec 79,15%. Les résultats obtenus en 2024 sont quasiment identiques à ceux constatés en 2023.

► Âge :

23,14 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 48,65 % dans celle comprise entre 40 et 50 ans.

3.3. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente à la communauté domestique bénéficiaire pendant un délai minimum prescrit par la loi.

Entre 1989 et 2024, quelque 216,42 millions d'euros ont ainsi dû être restitués au Trésor. Ce montant englobe principalement les remboursements des aides en intérêt et des aides au financement de garanties locatives. En 2024, le montant total des remboursements s'élevait à 2,09 millions d'euros répartis sur 2.590 dossiers.

3.4. Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles au logement accordées par l'État

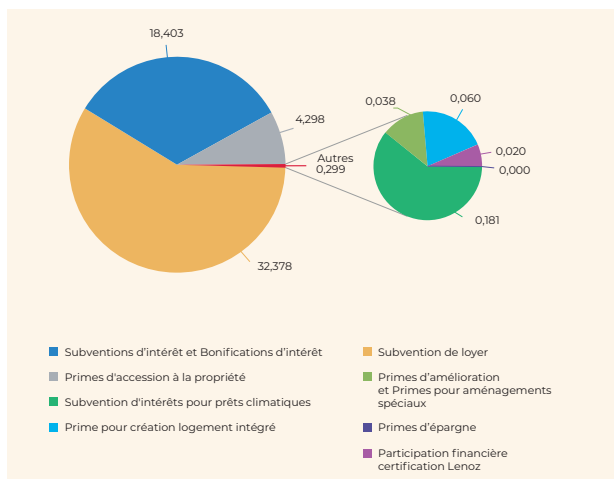
En 2024, l'État a accordé **55.378 millions d'euros** d'aides individuelles directes en matière de logement.

Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État en 2024

Nature de l'aide individuelle	Montants (en millions d'€)	Nombre des dossiers individuels
Subvention de loyer	32,378	11.299
Subventions d'intérêt et Bonifications d'intérêt	18,403	10.816
Primes d'accèsion à la propriété	4,298	565
Subvention d'intérêt prêts climatiques	0,181	232
Primes d'amélioration et Primes pour aménagements spéciaux	0,038	8
Primes pour création logement intégré	0,060	4
Participation financière Lenz	0,020	11
Primes d'épargne	0,000	0
Total	55,378	22.935

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Répartition des aides individuelles accordées en 2024 (en millions d'euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Aides individuelles : Montants liquidés de 2015 à 2024

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Subventions/Bonifications d'intérêt (15.0.34.080)	34.962.609,70	32.102.112,15	28.732.161,39	30.210.799,37	27.365.586,53	25.942.752,32	22.550.940,00	19.846.790,55	17.783.946,99	18.403.064,71	257.900.763,71
Prêts climatiques / Participation à la charge d'intérêts (15.0.34.081)	0,00	0,00	0,00	21.365,41	18.659,00	110.736,13	105.663,86	187.998,84	223.985,58	180.835,58	849.244,40
Subvention de loyer (15.0.34.090)	0,00	837.272,62	2.061.981,86	5.239.261,53	7.446.323,19	9.555.336,42	10.588.104,65	17.761.464,07	27.336.096,66	32.378.193,18	113.204.034,18
Primes de construction / d'acquisition et Primes d'architecte (45.0.53.001)	8.860.377,14	6.224.121,84	7.609.772,11	7.574.620,50	7.970.541,84	5.244.430,00	4.038.666,55	4.108.426,61	3.287.372,01	3.944.962,02	58.863.290,62
Primes épargne (45.0.53.000)	367.691,20	234.661,95	283.254,99	148.248,87	140.826,46	101.335,49	30.475,50	55.342,42	11.244,58	65,99	1.373.147,45
Primes amélioration / Primes d'amél. pour ass. énergétique (45.0.53.000)	693.364,52	512.816,56	586.352,50	436.556,21	433.680,25	354.754,33	260.935,34	421.176,89	236.278,33	120.032,20	4.055.947,13
Participation financière certificat de durabilité Lenz (45.0.53.000)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.500,00	38.997,60	16.500,00	30.000,00	6.000,00	98.997,60
Prêt climatiques : Prise en charge conseiller en énergie et primes en capital (45.0.53.003)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00	3.000,00	4.500,00	0,00	0,00	10.500,00
Primes pour aménagements spéciaux (45.0.53.004)	0,00	1.179,12	2.791,20	15.000,00	2.647,42	0,00	10.056,83	0,00	0,00	0,00	31.674,57
Primes pour création d'un logement intégré (45.0.53.006)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	100.000,00
TOTAL	44.884.042,56	39.912.164,24	39.276.314,05	43.645.851,89	43.379.764,69	41.318.344,69	37.626.840,33	42.402.199,38	48.908.924,15	55.333.153,68	436.487.599,66

*Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

3.5. Le Guichet unique des aides au logement

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. 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 et l'assainissement énergétique de leur logement actuel.

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 ;
- ▶ 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.

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

En 2024, un total de 12.430 citoyens se sont présentés au Guichet unique des aides au logement afin d'obtenir des informations en rapport avec les aides individuelles au logement ou des renseignements généraux concernant l'habitat.

A partir du 7 septembre 2023 un nouveau système de prise de rendez-vous a été mis en ligne. Les jeux sont désormais réservés aux visiteurs ayant pris un rendez-vous au préalable via une démarche sur guichet.lu. Jusqu'au 31 décembre 2024, 700 rendez-vous ont été demandés.

En 2024, le Call Center était ouvert 253 jours et un total de 63.080 appels ont été reçus.

Quant aux appels téléphoniques et aux demandes d'informations via e-mail à partir du site internet du Ministère, la grande majorité concernait les différentes aides individuelles, telles que la subvention de loyer, les primes de construction, d'acquisition, d'amélioration ou d'épargne, subvention d'intérêt, bonification, etc.

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

En tant que structure publique soutenue par le ministère de l'Économie, le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité et le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, « Klima-Agence » 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 un conseil initial en énergie, « Klima-Agence » offre la possibilité à chacun de rencontrer un conseiller et d'aborder les questions liées à la thématique 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**.

3.5.3. 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 Paffendall profite d'un soutien financier du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. 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 également profiter des conseils de l'OekoZenter.

Les personnes concernées peuvent contacter l'OekoZenter par téléphone au **43 90 30-40**.

3.6. La réforme de la législation relative aux aides individuelles au logement

Avec l'entrée en vigueur en septembre 2023 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, a été mis en place la réforme des différentes aides individuelles au logement destinées aux actuels et futurs locataires et propriétaires du marché privé ainsi qu'une panoplie de mesures visant la simplification et la transparence de ces aides.

L'accès aux aides destinées aux locataires est élargi et facilité. A l'avenir, le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative sera augmenté de 40 % à 50 %.

Quant à la garantie de l'État pour l'acquisition ou la construction d'un logement, la loi introduit dorénavant des plafonds de revenu. Ces plafonds sont fixés de manière à ce que 75%-80% de la population soit éligible. Le montant maximum de la garantie sera augmenté d'un tiers.

Les conditions d'octroi des aides à la propriété ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de 10 à 2 ans ou encore avec l'abolition des conditions de surfaces des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'encourager les futurs propriétaires à faire l'effort indispensable d'épargner pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10 % du montant de celle-ci. Sur 10 ans d'épargne cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000€.

En outre, la nouvelle législation a enrichi le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides :

Ainsi, une prime pour la création d'un logement intégré s'élevant à 10.000€ a été introduite. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. Chacune des 2 unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur, soit à partir d'un

espace de circulation collectif) et le propriétaire qui en fait la demande doit habiter une des 2 unités après la fin des travaux.

Quant aux logements intégrés dont la première occupation a lieu après le 1er septembre 2023 et qui est achevée avant le 31 décembre 2026 - donc pendant une période limitée - le montant de cette prime est augmenté à 20.000€ pour faire face aux difficultés rencontrées par les acteurs du secteur de la construction immobilière.

Les primes pour rénovations énergétiques ont été complétées par la prime d'amélioration pour assainissement énergétique, le « Topup Klimabonus ». Il s'agit d'une aide pour les communautés domestiques à revenus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire allant jusqu'à 100 % du « Klimabonus » accordé par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35 000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup Klimabonus ») sont regroupées en une cagnotte d'aide en capital plafonnée. Ainsi un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au cours de sa vie, calculées en fonction de son revenu et de sa situation familiale.

Ces aides ne sont attribuées que sous condition que le bénéficiaire occupe personnellement le logement pour lequel il en bénéficie et qu'il s'agisse de son logement unique.

En outre des changements fondamentaux du régime d'aides individuelles au logement introduits en 2023, des modifications ont été apportées en 2024, notamment par la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement.

La subvention de loyer a été adaptée à la hausse pour les ménages ayant des enfants à charge. Ainsi, pour chaque enfant en charge de la communauté domestique la part prévue par enfant est majorée à 80 € par enfant au lieu de 40 € précédemment.

A partir de juin 2024, le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi en adaptant à la hausse les limites de revenu relatives aux aides à la propriété. Par ailleurs, le taux maximal de la subvention d'intérêt augmenté de 2,45 % à 3,50 % et les conditions relatives à la garantie de l'État ont été revues.



3.7. Commissions des loyers

En vertu de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, chaque commune de 6.000 habitants ou plus doit disposer au moins d'une commission des loyers. Pour les communes de moins de 6.000 habitants, plusieurs commissions des loyers sont à instituer, avec un président et un secrétaire nommés par le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. Ces commissions intercommunales des loyers (une par canton, soit 12 pour tout le pays), ont leur secrétariat et leurs archives au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

La commission des loyers est compétente en matière de fixation du loyer et/ou des avances sur charges, notamment en cas de litige entre le locataire et le bailleur concernant une augmentation de loyer. Elle s'efforce de concilier les parties et peut également être mandatée pour une mission d'arbitrage.

Les commissions des loyers sont d'une grande utilité pratique, car elles permettent de résoudre de nombreux litiges par des arrangements à l'amiable, évitant ainsi des procès. Au cours des dernières décennies, elles ont contribué à décharger les tribunaux de bon nombre d'affaires. Elles ne constituent pas des juridictions d'exception et elles n'exercent aucun pouvoir judiciaire, mais ont seulement une mission conciliatrice, tout en étant investies d'un certain pouvoir de décision.

En 2024, 8 affaires ont été portées devant les commissions intercommunales des loyers pour les communes ayant moins de 6.000 habitants, dont:

- ▶ 3 affaires devant la Commission des loyers du canton d'Esch-sur-Alzette ;
- ▶ 2 affaires devant la Commission des loyers du canton de Clervaux ;
- ▶ 1 affaire devant la Commission des loyers du canton de Capellen ;
- ▶ 1 affaire devant la Commission des loyers du canton de Luxembourg ;
- ▶ 1 affaire devant la Commission des loyers du canton de Wiltz.

Ces affaires ont donné lieu à 6 réunions des commissions des loyers concernées. Parmi lesquelles :

- ▶ une affaire classée grâce à un arrangement trouvé entre parties avant l'audience de la commission,
- ▶ une autre affaire n'a pas pu être décidée car la Commission des loyers du canton de Wiltz n'a pas pu siéger en raison de la vacance d'un des assesseurs.

Observatoire de l'Habitat

04

L'Observatoire de l'Habitat est un outil du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire 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 2024 par l'Observatoire de l'Habitat a été déterminé conjointement par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire 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 3 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 2024, 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), y inclus un suivi de l'évolution des prix sur le temps long – résultats qui sont publiés en collaboration avec le STATEC dans le cadre des Logements en Chiffre ;
2. les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés, et l'analyse de l'incidence foncière pour les ventes en VEFA ;
3. l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières, avec le développement d'un nouvel indice pour suivre le nombre d'annonces de chambres meublées et les loyers demandés et la mise à jour de la segmentation géographique des loyers ;
4. l'analyse approfondies des transactions immobilières réalisées au Grand-duché de Luxembourg entre 2007 et 2023, publiée dans la Note 37, qui offre pour la première fois un aperçu des types de transactions non prises en compte dans les indices des prix ;
5. L'analyse des données collectées dans le cadre de l'enquête Logement abordable, avec la publication de la Note 36 sur la satisfaction des ménages par rapport à leur logement et de la Note 38 sur la situation des jeunes sur le marché du logement luxembourgeois ;
6. l'analyse des tendances longues du développement urbain et résidentiel au Luxembourg, publiée dans la Note 39, et qui montre la répartition spatiale de la construction et la reconstruction de logements au Luxembourg entre 2004 et 2022 ;
7. la comparaison du coût du logement au Luxembourg avec celui chez ses voisins européens (la France, la Belgique et l'Allemagne) dans la Note 40, une analyse qui met en évidence les disparités entre ces pays en termes de politiques, d'accessibilité et de pression sur les ménages ;
8. la proposition d'une typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés au Luxembourg, publiée en décembre dans la Note 41, et qui jette une première lumière sur l'émergence de nouveaux types de logements locatifs flexibles dits « partagés » au Luxembourg.

Les notes et publications de l'Observatoire sont consultables sur www.logement.lu/observatoire

**Relations
avec la
Chambre
des Députés**

05

5.1. Les questions parlementaires et heures de questions

Au cours de l'année 2023, **63 questions parlementaires** concernaient le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire :

- 1) Question n°161 du 11 janvier 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la **protection contre les loyers excessifs** ;
- 2) Question n°196 du 18 janvier 2024 posée par l'honorable député David Wagner concernant **l'acquisition de projets de logements en VEFA** ;
- 3) Question n°202 du 19 janvier 2024 posée par l'honorable députée Liz Braz concernant les ventes **d'appartements en construction** (réponse commune avec le ministre des Finances) ;
- 4) Question n°205 du 19 janvier 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **logements vacants de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché** ;
- 5) Question n°213 du 22 janvier 2024 posée par l'honorable député Fred Keup concernant **la liste d'attente du Fonds du Logement** ;
- 6) Question n°232 du 24 janvier 2024 posée par les honorables députés Franz Fayot et Georges Engel concernant les **prêts immobiliers** (réponse commune avec le Premier ministre et le ministre des Finances) ;
- 7) Question n°238 du 26 janvier 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la **Gestion locative sociale** (réponse commune avec le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil) ;
- 8) Question n°254 du 31 janvier 2024 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le **logement abordable** ;
- 9) Question n°297 du 6 février 2024 posée par l'honorable députée Barbara Agostino concernant les **logements de service inoccupés** (réponse commune avec le ministre des Finances, le ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse et la ministre de la Mobilité et des Travaux publics) ;
- 10) Question n°390 du 26 février 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant **les logements de la SNHBM** ;
- 11) Question n°399 du 28 février 2024 posée par les honorables députés Marc Goergen et Sven Clement concernant les marchés publics pour les **projets des promoteurs sociaux** (réponse commune avec le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme et la ministre de la Mobilité et des Travaux publics) ;
- 12) Question n°407 du 1er mars 2024 posée par l'honorable député David Wagner concernant **les problématiques du logement dans l'espace transfrontalier** (réponse commune avec le ministre des Affaires étrangères et du Commerce extérieur) ;
- 13) Question n°425 du 5 mars 2024 posée par l'honorable député Laurent Mosar concernant la **garantie d'achèvement** (réponse commune avec la ministre de la Justice et le ministre des Finances) ;
- 14) Question n°453 du 11 mars 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la **Gestion locative sociale (GLS)** ;
- 15) Question n°466 du 13 mars 2024 posée par l'honorable député Fred Keup concernant la **liste d'attente du Fonds du Logement** ;
- 16) Question n°507 du 20 mars 2024 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant **la création d'un observatoire du logement** ;
- 17) Question n°548 du 28 mars 2024 posée par les honorables députés François Bausch et Sam Tanson concernant les **conclusions du rapport du FMI** (réponse commune avec le ministre des Finances et le ministre des Affaires intérieures) ;
- 18) Question n°482 du 15 mars 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **citoyens luxembourgeois ayant leur résidence principale dans la Grande Région** (réponse commune avec la ministre de la Justice, le ministre des Affaires étrangères et du Commerce extérieur et la ministre de la Santé et de la Sécurité sociale) ;

- 19) Question n°598 du 11 avril 2024 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les **marchés publics pour les projets des promoteurs sociaux** (réponse commune avec la ministre de la Mobilité et des Travaux publics et le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme) ;
- 20) Question n°601 du 12 avril 2024 posée par l'honorable députée Paulette Lenert concernant le **squat de logement** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures) ;
- 21) Question n°611 du 15 avril 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **animaux domestiques** (réponse commune avec le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil) ;
- 22) Question n°555 du 29 mars 2024 posée par l'honorable députée Liz Braz concernant les **aides au logement** (réponse commune avec le ministre des Finances) ;
- 23) Question n°671 du 29 avril 2024 posée par les honorables députés Ben Polidori, Marc Goergen et Sven Clement concernant l'**accélération des procédures liées à la construction** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures, le ministre du Travail et le ministre de la Fonction publique) ;
- 24) Question n°712 du 15 mai 2024 posée par les honorables députés Jeff Engelen et Alexandra Schoos concernant la **Société Nationale des Habitations à Bon Marché** ;
- 25) Question n°735 du 15 mai 2024 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la **plateforme « Siginova »** ;
- 26) Question n°806 du 28 mai 2024 posée par les honorables députés Paulette Lenert et Yves Cruchten concernant les **ventes en l'état futur d'achèvement** (réponse commune avec le ministre de la Justice) ;
- 27) Question n°812 du 29 mai 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les prix **des VEFA acquis par l'État** ;
- 28) Question n°819 du 30 mai 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les prix **de vente des logements du projet Kiem2050** (réponse commune avec la ministre de la Mobilité et des Travaux publics) ;
- 29) Question n°855 du 6 juin 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les mesures **de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures) ;
- 30) Question n°856 du 6 juin 2024 posée par l'honorable député Charles Weiler concernant la **décentralisation des emplois aux centres de développement et d'attraction (CDA)** du pays (réponse commune avec le ministre des Finances, le ministre du Travail, le ministre de la Fonction publique et la ministre de la Mobilité et des Travaux publics) ;
- 31) Question 917 du 21 juin 2024 posée par l'honorable député Dan Biancalana concernant le **projet « Neischmelz » à Dudelange** (réponse commune avec le ministre des Finances, le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme et le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité) ;
- 32) Question n°933 du 26 juin 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le **crédit d'impôt location** (réponse commune avec le ministre des Finances) ;
- 33) Question n°934 du 26 juin 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant **l'achat de logements par la SNHBM** ;
- 34) Question n°989 du 11 juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le **projet de logement Kiem2050** (réponse commune avec la ministre de la Mobilité et des Travaux publics) ;
- 35) Question n°1001 du 12 juillet 2024 posée par l'honorable député David Wagner concernant les **copropriétés des immeubles bâtis** (réponse commune avec le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité et la ministre de la Justice) ;
- 36) Question n°996 du 12 juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **marchands de sommeil** (réponse commune avec la ministre de la Justice) ;

- 37) Question n°1006 du 15 juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le **plafond légal du loyer** ;
- 38) Question n°1045 du 22 juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le **crédit d'impôt location** (réponse commune avec le ministre des Finances) ;
- 39) Question n°1048 du 22 juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **défauts constatés dans des logements commercialisés par la SNHBM** ;
- 40) Question n°1050 du 22 juillet 2024 posée par l'honorable député Franz Fayot concernant les **emprunts obligataires privés** (réponse commune avec le ministre des Finances et la ministre de la Justice) ;
- 41) Question n°1054 du 23 juillet 2024 posée par l'honorable député David Wagner concernant les **conditions de logements insuffisantes** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures) ;
- 42) Question n°1058 du 23 juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la **garantie locative** ;
- 43) Question n°1086 du 5 août 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la **Gestion locative sociale (GLS)** ;
- 44) Question n°1113 du 20 août 2024 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la **Gestion locative sociale dans le cadre de l'affaire Caritas** (réponse commune avec le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil) ;
- 45) Question n°1130 du 29 août 2024 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant le **Fonds du logement** ;
- 46) Question n°1157 du 9 septembre 2024 posée par l'honorable député David Wagner concernant l'**application de la réforme en matière de bail à loyer** ;
- 47) Question n°1135 du 30 août 2024 posée par les honorables députés Paulette Lenert et Mars Di Bartolomeo concernant les **soumissions de l'État et des communes** (réponse commune avec la ministre de la Mobilité et des Travaux publics)
- 48) Question n°1190 du 16 septembre 2024 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la **défaillance de coordination interinstitutionnelle dans le cadre du guichet unique des aides au logement** (réponse commune avec le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité) ;
- 49) Question n°1282 du 3 octobre 2024 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant la **fusion de la Nordstad** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures) ;
- 50) Question n°1145 du 5 septembre 2024 posée par les honorables députés Marc Baum et David Wagner concernant la **règlementation des locations de courte durée** (réponse commune avec le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme, le ministre des Affaires intérieures et le ministre du Travail) ;
- 51) Question n°1316 du 8 octobre 2024 posée par l'honorable député Dan Biancalana concernant les **ventes de terrains communaux sur le marché privé** ;
- 52) Question n°1225 du 24 septembre 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le **projet de logement au centre de Pétange** ;
- 53) Question n°1362 du 15 octobre 2024 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la **Gestion locative sociale dans le cadre de l'affaire Caritas** (réponse commune avec le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil) ;
- 54) Question n°1377 du 16 octobre 2024 posée par l'honorable député David Wagner concernant la **vente de logements publics abordables et sociaux sur le marché privé** ;
- 55) Question n°813 du 29 mai 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **prix de vente des logements rachetés par la SNHBM** ;
- 56) Question n°1487 du 8 novembre 2024 posée par les honorables députés Paulette Lenert et Georges Engel concernant la **stratégie énergétique de l'État** ;

- 57) Question n°1488 du 8 novembre 2024 posée par l'honorable députée Paulette Lenert concernant **les charges locatives** ;
- 58) Question n°1593 du 28 novembre 2024 posée par l'honorable députée Barbara Agostino concernant **l'installation de bornes électroniques dans le cadre d'une copropriété** (réponse commune avec le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme) ;
- 59) Question n°1603 du 29 novembre 2024 posée par l'honorable député Sven Clement concernant **les logements appartenant à Caritas** ;
- 60) Question n°1679 du 18 décembre 2024 posée par les honorables députés David Wagner et Marc Baum concernant **les logements dédiés dits de réserve** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures) ;
- 61) Question n°1681 du 18 décembre 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant **l'interdiction d'animaux dans les logements sociaux** (réponse commune avec le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil) ;
- 62) Question n°1684 du 18 décembre 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant **le contrôle de logements sociaux sans préavis** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures) ;
- 63) Question n°1697 du 19 décembre 2024 posée par l'honorable député Sven Clement concernant **les logements appartenant à Caritas** ;

De plus, **4 questions orales ou élargies** ont été adressées au ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire :

- 1) Question orale n°46 du 8 mars 2024 posée par l'honorable députée Taina Bofferding concernant **la convention entre le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et l'asbl « Mieterschutz Lëtzebuerg »** ;
- 2) Question orale n°90 du 1^{er} juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant **la pénurie de logements abordables** ;
- 3) Question élargie n°19 du 1^{er} juillet 2024 posée par l'honorable député Marc Goergen concer-

nant **l'égalité des genres dans le cadre du logement** ;

- 4) Question élargie n°25 du 25 octobre 2024 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant **la crise actuelle dans le secteur de la construction**.

Une copie de toutes ces questions ainsi que les réponses du ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire aux dites questions peuvent être consultées et téléchargées sur [le site internet de la Chambre des Députés](#).

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

9 motions ont été déposées durant 2024, dont 8 ont été refusées (4247, 4249, 4286, 4319, 4320, 4330, 4356 et 4359), et seulement 1 (4248) a été adoptée par la majorité des députés :

- 1) Alex Donnersbach: motion « Soutien de la part du Gouvernement aux ménages et au secteur de la construction en matière de logement (motion déposée et adoptée en séance publique le 12 mars 2024).

Au cours de 2024, une prise de position a été demandée par la Commission des Pétitions de la Chambre des Députés au ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire concernant les 4 pétitions suivantes :

- 1) Pétition n°3034 « *Gegen die Subventionierung des Wohnungsbauprojekts in Altrier, wenn es den Abriss der ehemaligen Schule beinhaltet* », déposée le 27 janvier 2024 ;
- 2) Pétition n°3237 « *Logement abordable pour tous* », déposée le 4 juillet 2024 ;
- 3) Pétition n°3274 « *Doléance (épargne nécessaire pour l'obtention de la garantie de l'État)* », déposée le 22 juillet 2024 ;
- 4) Pétition n°3454 « *Pétition contre la régulation du « compromis de vente »* », déposée le 28 novembre 2024.

Aucune proposition de loi n'a été déposée en 2024.

5.3. La Commission du Logement (et de l'Aménagement du territoire)

En 2024, la **Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire** s'est réunie 14 fois pour analyser et/ou discuter les thèmes suivants:

- 1) Présentation des mesures pour le logement et de soutien au secteur de la construction (31 janvier ; P.V. (Procès-verbal) LAT 05) ;
- 2) Projet de loi 8383 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2024 et modifiant: 1° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilées sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ; 2° la loi modifiée du 16 décembre 2016 portant création d'un Fonds de dotation globale des communes ; 3° la loi modifiée du 21 décembre 1998 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 1999 ; 4° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (rapporteur: Diane Adehm) ; Projet de loi 8384 relative à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2023-2027 (rapporteur: Diane Adehm) - présentation des volets « Logement » et « Aménagement du territoire » (28 mars ; P.V. LAT 06) ;
- 3) Projet de loi 8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ; 2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ; 4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable - désignation d'un rapporteur, présentation du projet de loi, présentation de propositions d'amendements de la sensibilité politique déi Gréng (courrier du 5 mars 2024), examen de l'avis du Conseil d'État, examen des avis des chambres professionnelles, présentation et adoption d'un projet de lettre d'amendements parlementaires (28 mars, commission-jointe avec Commission des Finances ; P.V. LAT 07) ;
- 4) Projet de loi 8357 portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement : présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur, examen de l'avis du Conseil d'État, examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social ; Projet 8358 de loi portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable : présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur, examen de l'avis du Conseil d'État, examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social ; Projet de loi 8359 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » : Présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur, examen de l'avis du Conseil d'État, examen de l'avis de la Fédération des acteurs du secteur social ; projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable : présentation du projet de règlement grand-ducal, informations sur les acquisitions de logements par l'État ; Débat d'orientation 8362 sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2022) : élaboration d'une prise de position de la Commission ; Proposition de loi 7856 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement : suites à donner au courrier du Conseil d'État du 27 février 2024 ; Projet de loi 7642 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 d'une nouvelle série d'amendements gouvernementaux (suite à la demande du groupe politique LSAP du 16 avril 2024) (17 avril ; P.V. LAT 08) ;
- 5) Projet de loi 8353 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement et portant modification 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII orga-

- nique de l'enregistrement ; 2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ; 4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (rapporteurs: Diane Adehm, Gilles Baum) : examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État, examen des avis des organes consultatifs, présentation et adoption d'un projet de rapport (2 mai, commission-jointe avec Commission des Finances ; P.V. LAT 09) ;
- 6) Projet de loi 8357 portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement (rapporteur: Gilles Baum) : examen des avis des organes consultatifs, présentation et adoption d'un projet de rapport ; Projet de loi 8358 portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (rapporteur: Gilles Baum) : examen des avis des organes consultatifs, présentation et adoption d'un projet de rapport ; Projet de loi 8359 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » (rapporteur: Gilles Baum) : examen des avis des organes consultatifs, présentation et adoption d'un projet de rapport ; Projet de loi 7642 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 d'une nouvelle série d'amendements gouvernementaux (suite à la demande du groupe politique LSAP du 16 avril 2024) (2 mai ; P.V. LAT 10) ;
 - 7) Présentation du rapport annuel 2023 de la Société nationale des habitations à bon Marché (20 juin, P.V. LAT 11) ;
 - 8) Présentation de mesures dans le domaine du logement et de la simplification administrative en matière de construction (24 juin, commission-jointe avec Commission des Affaires intérieures et Commission de l'Environnement, du Climat et la Biodiversité ; P.V. LAT 12) ;
 - 9) Projet de loi 7642 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, examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État (28 juin ; P.V. LAT 13) ;
 - 10) Projet de loi 7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (rapporteur : Gilles Baum) : examen des avis des organes consultatifs, présentation d'une proposition d'amendement de la sensibilité politique « déi Lénk », présentation et adoption d'un projet de rapport (4 juillet ; P.V. LAT 14) ;
 - 11) Présentation du rapport d'activités 2023 du Fonds du Logement ; Présentation du rapport 2023 du Fonds spécial pour le logement abordable (12 septembre ; P.V. LAT 15) ;
 - 12) Débat d'orientation 8393 sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2023 (rapporteur : Claire Delcourt) : élaboration d'une prise de position de la Commission (16 septembre ; P.V. LAT 16) ;
 - 13) Motion de Mme Paulette Lenert du 10 juillet 2024 relative à l'analyse des différentes possibilités par un institut indépendant afin d'accroître la transparence sur le marché locatif : examen de la motion ; échange de vues sur l'application de la réforme en matière des frais d'agence immobilière (demande de la sensibilité politique « déi Lénk » du 19 septembre 2024 (24 octobre ; P.V. LAT 17) ;
 - 14) Projet de loi 8444 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2025 et modifiant : 1° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilées sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ; 3° la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État ; 4° la loi modifiée du 14 décembre 2016 portant création d'un Fonds de dotation globale des communes ; 5° la loi modifiée du 21 décembre 1998 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 1999 ; 6° la loi modifiée du 29 avril 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2014 ; 7° la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 8° la loi du 22 mai 2024

portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement ; 9° la loi modifiée du 19 décembre 2014 relative 1) aux mesures de soutien pour les artistes professionnels indépendants et pour les intermittents du spectacle 2) à la promotion de la création artistique ; 10° la loi modifiée du 28 juin 1976 portant réglementation de la pêche dans les eaux intérieures ; 11° la loi modifiée du 21 novembre 1984 portant approbation de la Convention entre le Grand Duché de Luxembourg, d'une part, et les Länder de Rhénanie-Palatinat et de la Sarre de la République Fédérale d'Allemagne, d'autre part, portant nouvelle réglementation de la pêche dans les eaux frontalières relevant de leur souveraineté commune, signée à Trèves, le 24 novembre 1975 ; 12° la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ; 13° la loi modifiée du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile ;

14° la loi modifiée du 19 mars 1988 concernant la sécurité dans les administrations et services de l'État, dans les établissements publics et dans les écoles ; 15° la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État et abrogeant: 1° la loi modifiée du 24 juillet 2020 visant à mettre en place un fonds de relance et de solidarité et un régime d'aides en faveur de certaines entreprises ; 2° la loi modifiée du 19 décembre 2020 ayant pour objet la mise en place d'une contribution temporaire de l'État aux coûts non couverts de certaines entreprises (rapporteur: Corinne Cahen) ; Projet de loi 8445 relative à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2024-2028 (rapporteur: Corinne Cahen) : présentation des volets « Logement et Aménagement du territoire » (12 novembre, P.V. LAT 18).



**Relations
avec le
Service de
l'Ombudsman**

06

En 2024, le Service des aides au logement a été saisi par les bureaux du Médiateur dans 29 nouveaux dossiers relatifs aux aides individuelles au logement : 15 affaires relatives à des aides à la location et 14 affaires relatives à des aides à l'accession à la propriété.

La grande majorité de ces réclamations ont pu être clôturées en 2024.

La moitié des requêtes concernait les délais de traitement (et de réponse) de dossiers d'aides individuelles, ceci dû notamment à la réforme récente de la législation en matière des aides individuelles au logement. Les efforts entrepris à cet égard durant 2024 ont permis au Service des aides au logement de réduire le temps de traitement des dossiers, tout en étant cependant confronté à un nombre croissant de demandes en matière de subvention du

loyer. Les autres requêtes introduites concernaient des demandes de précisions concernant des décisions de refus ou de remboursement d'aides individuelles.

Comme le Service des aides au logement et le Service de l'Ombudsman préfèrent un contact plus direct pour échanger sur certains dossiers, afin de permettre un traitement plus rapide de certaines réclamations et pour limiter ainsi l'allongement des délais induits par les échanges écrits, il a été jugé utile d'organiser des réunions de travail plus régulières et moins formelles entre les deux Services. Ainsi, fin 2024, 3 réunions de travail ont été organisées dans ce sens dans les locaux du Service des aides au logement.



**Nouveautés
dans la
législation et
jurisprudence
administrative**

07

En 2024, les textes légaux et réglementaires suivants ont été publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg:

Règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 relatif à la compensation de service public en matière de **logements abordables** destinés à la location

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 16 du 29 janvier 2024)

Ce règlement grand-ducal a pour objet de déterminer le montant forfaitaire de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social, le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé et dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ainsi que le montant forfaitaire de la compensation des frais de gestion du bailleur social.

Loi du 26 avril 2024 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2024 (et modifiant (...) 4° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du **Fonds spécial de soutien au développement du logement**)

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 165 du 26 avril 2024; doc. parl. n°8383)

La loi budgétaire a également modifié l'intitulé de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement, où les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » ont été remplacés par les termes de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

Loi du 22 mai 2024 portant modification :
1° de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant **l'aide au logement** ; et
2° de la loi du 7 août 2023 relative au **logement abordable**

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 205 du 28 mai 2024; doc. parl. n°8358)

Cette loi modificative vise essentiellement à prolonger les délais relatifs à la mise en œuvre du registre national des logements abordables prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et à abroger le régime transitoire du calcul des loyers jugé trop complexe par les acteurs du terrain.

Loi du 22 mai 2024 portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux **aides individuelles au logement**

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 206 du 28 mai 2024; doc. parl. n°8357)

La loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement prévoit une harmonisation et une certaine cohérence de différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement. Toutefois, les dispositions nouvelles relatives à la prescription se sont révélées plus strictes pour des demandeurs qui auraient bénéficié de ces aides sous l'ancienne législation (loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement) - qui a été abrogée avec effet au 1er septembre 2023. Or, l'intention du législateur n'était nullement d'exclure ces demandeurs des aides en question. Il a été jugé utile de prévoir une disposition transitoire relative à la prescription qui est similaire à celle applicable sous l'ancienne réglementation de 2011 pour les travaux d'amélioration qui ont été achevés jusqu'au 31 décembre 2023 : les demandes en obtention d'une prime d'amélioration ne se prescrivent pas 2 ans après la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration, mais 2 ans après l'achèvement des travaux d'amélioration. La nouvelle loi prévoit donc des dispositions transitoires aux délais de prescription applicables en matière de demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété en cas de vente en état futur d'achèvement et d'une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation d'un logement.

Loi du 22 mai 2024 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « **Fonds du Logement** »

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 207 du 28 mai 2024; doc. parl. n°8359)

Cette loi modificative a augmenté le plafond des prêts que le Fonds du Logement peut contracter sous la garantie de l'État.

Loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un **paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement** et portant modification :

1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;

2° de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

3° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement ;

4° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 219 du 31 mai 2024 ; doc. parl. 8353)

Cette loi prévoit l'introduction d'un paquet de mesures visant à stimuler le marché de la construction de logements, tel qu'annoncé par l'accord de coalition 2023-2028. Ledit paquet comporte un certain nombre de mesures fiscales (temporaires et structurelles) et non fiscales devant agir à court, moyen et long terme et qui ont été élaborées ensemble avec les partenaires publics et privés. Ces mesures poursuivent un triple but : 1) renforcement du secteur de la construction et de l'artisanat afin d'y maintenir les emplois, 2) l'augmentation de l'offre de logements et 3) soutien aux personnes physiques et ménages souhaitant acquérir ou louer un logement. Certaines mesures fiscales sont inspirées, voire reprises de la loi modifiée 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 concernent tant le domaine du droit d'enregistrement que celui des impôts directs. En ce qui concerne les mesures non fiscales, la loi modificative prévoit de procéder à l'adaptation ponctuelle de la législation relative aux aides individuelles au logement ainsi qu'à celles en matière de logement abordable.

Le paquet prévoit notamment les mesures suivantes:

- les **plafonds de revenu pour toutes les aides individuelles au logement** sont adaptés à l'évolution du niveau de vie corrigé et tiennent compte de la composition domestique: ainsi, les plafonds de revenus pour célibataires augmentent en moyenne de 6 % et ceux pour les ménages avec enfants de l'ordre de 8 à 25 % (selon le nombre d'enfants);
- **la subvention de loyer** est adaptée à la hausse pour les ménages ayant des enfants à charge. Ainsi, pour chaque enfant en charge de la communauté domestique la part prévue par enfant est majorée à 80 € par enfant au lieu de 40 € précédemment.
- **primes d'accession à la propriété** : augmentation des limites de revenu (avec les nouvelles limites de revenu, 59 % de tous les ménages sont théoriquement éligibles à une prime d'accession à la propriété) ;
- **subvention d'intérêt** : augmentation à 3,5 % du taux maximal de l'aide (par l'allocation de la subvention d'intérêt, l'État couvre une partie de la charge des intérêts débiteurs du crédit immobilier subventionné. Vu le haut niveau des taux d'intérêts sur le marché des prêts immobiliers, le taux maximal prévu pour la subvention d'intérêt est augmenté à 3,5 %) : cette mesure permet d'alléger la charge en intérêts des acquéreurs de biens, et s'applique aux nouveaux prêts immobiliers, ainsi qu'aux prêts en cours; ainsi les ménages qui sont actuellement en difficulté de payer leurs prêts à la suite d'une hausse non prévisible des taux, sont également soutenus ; la limite de revenu prise en compte pour pouvoir bénéficier d'une subvention d'intérêt est également revue à la hausse ;
- **garantie de l'État** : les conditions d'attribution de la garantie d'État sont revus à la hausse: le plafond du taux débiteur maximal du prêt à garantir est augmenté de 3 % à 6 %; le taux maximal de la garantie étatique par rapport au coût du projet de 30 % à 40 % ;
- **élargissement des acquéreurs éligibles à la vente abordable et à coût modéré** : les plafonds d'éligibilité pour les logements réalisés par les promoteurs publics (communes, Fonds du Logement, SNHBM) destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré ont été revus à la hausse. En principe, 70 % des ménages sont dorénavant éligibles pour acquérir un logement abordable, et 80 % des ménages sont éligibles pour acquérir un logement à coût modéré.

Règlement grand-ducal du 2 mai 2024 portant modification du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au **logement abordable**

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 224 du 6 juin 2024)

Ce règlement grand-ducal vise à modifier l'article 1er, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable en vue d'augmenter les montants des redevances d'emphytéose en raison d'un changement de référence d'indice suite à l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Loi du 23 juillet 2024 portant modification :

1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;

2° de l'article 1714 du Code civil

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 311 du 25 juillet 2024; doc. parl. n°7642)

Cette loi prévoit certaines modifications importantes en matière de bail à usage d'habitation :

1) Colocation

La loi de 2006 prévoit maintenant des dispositions légales spécifiques à la colocation, qui faisaient encore défaut dans la législation actuelle de 2006.

La colocation désigne la location d'un même logement par plusieurs locataires, appelés colocataires, qui optent, avec l'accord exprès du bailleur, pour l'application des règles spécifiques de la colocation. Dans ce cas de figure doit être établi un contrat de bail unique entre le bailleur et tous les (co)locataires.

La colocation est donc distincte de la sous-location ou de la location à baux multiples (p.ex. location de chambres meublées ou cohabitation), où un contrat de bail est conclu individuellement entre le propriétaire bailleur et avec chaque locataire (pour chaque bail individuel, les règles mêmes prévus pour tout bail à usage d'habitation s'appliquent).

En outre, les colocataires doivent établir par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location. Un aspect important de la colocation est la solidarité entre les colocataires: ils sont tenus solidairement vis-à-

vis du bailleur de toutes les obligations résultant du contrat de bail.

Lorsqu'un colocataire souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, il doit le notifier simultanément au bailleur et ses colocataires moyennant un préavis de 3 mois. La notification au bailleur est à faire par lettre recommandée avec avis de réception. Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son préavis, de chercher un colocataire remplaçant. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. À défaut d'avoir présenté un candidat remplaçant, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

2) Obligation d'un bail écrit

Tout contrat de bail à usage d'habitation doit maintenant obligatoirement être fait par écrit, et contenir certaines mentions obligatoires (p.ex. indication de la possibilité de saisir la commission des loyers en cas de litige sur la fixation du loyer).

3) Précision de certaines modalités relatives au plafond du loyer

Les mesures suivantes ont été insérées dans la loi de 2006 :

- la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location, d'une colocation ou d'une location à baux multiples ne peut être supérieure à la limite légale du loyer annuel (= 5% du capital investi dans le logement) ;
- un supplément de loyer pour le mobilier peut être demandé par le bailleur en cas d'un logement meublé ;
- la règle des tiers annuels a été remplacée par une limite biennale des loyers de 10 % : lors de chaque adaptation du loyer, le loyer ne pourra donc pas être augmenté de plus de 10 %.

4) Abolition de la notion de logements de luxe

La notion des « logements avec confort moderne non standard », souvent désignés comme logements de luxe, permettant d'éviter l'application du plafond du loyer, a été abolie en raison de nombreux abus.

5) Partage des frais d'agence immobilière

Les frais de commission des agences immobilières sont maintenant à partager équitablement, soit à 50/50, entre le bailleur et le locataire.

6) Encadrement de la garantie locative

Le montant maximum de la garantie locative a été réduit de 3 à 2 mois de loyer (pour les nouveaux contrats de bail).

La loi a introduit une procédure de restitution de la garantie locative, avec des modalités précises, y compris une sanction en cas de non-respect des délais prévus par la loi lorsque le locataire quitte le logement.

7) Précision concernant les commissions des loyers

Si une commission des loyers est saisie d'une affaire de fixation du loyer, il arrive qu'elle ne puisse pas siéger, et donc ne pas rendre de décision dans l'affaire portée devant elle endéans le délai imparti de 3 mois fixé par la loi, en raison de la vacance d'un des assesseurs de la commission. Dans ce cas, il est maintenant permis la saisine directe du juge de paix compétent sans attendre l'écoulement du délai de 3 mois.

8) Changement de la nature du contrat de bail après la prorogation du bail

Après l'écoulement de la durée du bail (normalement 1, 2 ou 3 ans) fixée dans le contrat de bail, et si celui-ci n'est pas résilié avant l'échéance, le bail est automatiquement prorogé, et deviendra un contrat à durée indéterminée. Cela signifie que le locataire ou le bailleur peut résilier le contrat à tout moment par le locataire ou le bailleur en respectant le délai de préavis légal (3 mois pour le locataire, 3 ou 6 mois pour le bailleur selon le motif de résiliation). L'échéance annuelle du contrat de bail n'importera plus lors d'une résiliation du bail.

Il s'agit de la rectification d'une erreur présente dans la législation depuis 2006. En effet, le législateur de l'époque avait déjà souhaité que le bail prorogé devienne un bail à durée indéterminée.

Arrêté ministériel du 9 décembre 2024 portant **nomination** du secrétaire des **commissions des loyers** instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants

(publié au Journal officiel - Mémorial B - N° 4738 du 11 décembre 2024)

La commission des loyers est une instance de conciliation prévue par la législation sur le bail à usage d'habitation (notamment les articles 7 à 11 de la loi modifiée du 21 septembre 2006), qui essaie de trouver un arrangement à l'amiable entre les parties en cas d'un litige relatif à la fixation du loyer ou des charges locatives. En principe, elle est uniquement compétente pour ce type de litige (pour la plupart des autres contestations relatives au bail à loyer c'est le juge de paix qui est compétent). Cependant, elle peut également être chargée d'une mission d'arbitrage sur demande conjointe des parties.

Pour les communes ayant moins de 6.000 habitants, la législation de 2006 prévoit 12 commissions intercommunales (cantonales) des loyers, dont le président et le secrétaire sont nommés par le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. En raison de la vacance du poste de secrétaire (due à un changement d'administration), l'arrêté ministériel du 9 décembre 2024 a dû prévoir la nomination d'un nouveau secrétaire pour ces commissions.

Extraits de la jurisprudence administrative

A côté d'un recours gracieux auprès du ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire ou d'une réclamation devant l'Ombudsman, les décisions du ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire 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 recom-

mandé 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 et de l'Aménagement du territoire peut, le cas échéant, accorder une dispense totale ou partielle de remboursement des aides au logement.

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

a) Aides au logement - divorce - obligation de remboursement

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

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

b) Primes et aides en intérêt - demandeur propriétaire d'un autre logement à l'étranger

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 (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).

c) Subvention d'intérêt - 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).

d) Bonification d'intérêt - subvention d'intérêt - remboursement - mauvaise foi du bénéficiaire

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).

e) 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).

f) Aides au logement - non-respect de la condition d'habitation principale et permanente - obligation de remboursement

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).

g) Aides au logement - prescription trentenaire - restitution d'aides indûment touchées - autre logement - 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).

h) Aides au logement - réexamen d'office - omission - 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).

i) Aides au logement - finalité de la législation concernant l'aide au logement - autre logement - critère déterminant pour bénéficiaire 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 euros et qui ont omis de signaler ce fait au moment de l'introduction de leur demande d'aides au logement au mois de mai 2000 (CA 20-12-2016, 38149C).

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



**Relations
publiques
et autres
activités**

08

8.1. Conférences de presse

31 mars 2024: Neie Schwong fir de Wunnengsbau an Ënnerstëtzung fir Leit an Handwierk

Le Premier ministre, Luc Frieden, le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, et le ministre des Finances, Gilles Roth, ont présenté un premier paquet de mesures de soutien au logement qui ont été adoptées au Conseil de gouvernement du même jour.

15 mars 2024 : La « Gestion locative sociale » fête ses 15 ans - un instrument à succès pour la mobilisation des logements inoccupés

La Gestion locative sociale (GLS), mise en place depuis 2009, est un instrument essentiel pour mobiliser les logements inoccupés et pour soutenir le marché locatif.

En date du 15 mars 2024, les partenaires GLS et le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, ont discuté d'éventuelles améliorations à apporter au dispositif.

15 mai 2024 : Mise en œuvre du paquet de relance pour le logement – Plus d'aides pour plus de ménages

En date du 14 mai 2024, la Chambre des Députés a voté le paquet de relance pour le logement. Ce paquet a été élaboré par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et le ministère des Finances dans le cadre d'un échange intense avec les différents représentants du secteur du logement. L'objectif est de faciliter l'accès au logement et, par la même occasion, de soutenir le secteur de la construction à travers différentes mesures à court et à moyen termes.

19 juin 2024 : Méi, a méi séier bauen - la simplification administrative en marche et le nouveau partenariat public-privé pour le logement abordable

Le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, le ministre des Affaires intérieures, Léon Gloden, et le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, Serge Wilmes, ont détaillé les mesures de simplification administrative, ainsi que le nouveau partenariat public-privé (PPP) pour la réalisation de logements abordables, décidés par le gouvernement en vue

de faciliter et d'accélérer la réalisation de logements. Cette présentation s'inscrit dans le plan d'action pour la dynamisation de la création de logements en réduisant et en simplifiant les procédures, annoncé par le gouvernement dans l'accord de coalition. Elle fait suite au 1^{er} paquet de relance pour le logement et tient compte du dialogue renforcé avec le secteur de la construction et le SYVCOL (Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises).

8.2. Foires

9 mars 2024 : Journée d'orientation CAI

La première Journée d'orientation CAI de 2024 a eu lieu le samedi, 9 mars 2024 au European Convention Center (ECCL). Plus de 930 signataires du CAI et adhérents du programme Biergerpakt étaient inscrits à cet événement. Le Guichet unique des aides au logement y a participé et était présent sur son stand pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

10 au 13 octobre 2024 : Semaine Nationale du Logement

Sur 4 jours, la Semaine Nationale du Logement a réuni tous les acteurs du logement au Luxembourg – les institutions, les administrations, les promoteurs sociaux et privés, les instituts financiers. La foire, organisée par le ministère du Logement, s'est tenue dans le hall 9 de la Luxexpo.

L'équipe du Guichet unique des aides au logement a accueilli le grand public pour les informer sur les différentes aides financières pour la location, l'accès à la propriété ou encore la rénovation. Les chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat, ont renseigné sur les tendances du logement, de l'habitat et du foncier au Luxembourg.

9 novembre 2024 : Journée d'orientation CAI

La seconde Journée d'orientation CAI a eu lieu le samedi, 9 novembre 2024 au European Convention Center (ECCL). 1.093 signataires du Contrat d'accueil et d'intégration et signataires du programme Biergerpakt ont participé à la Journée d'orientation. Le Guichet unique des aides au logement y a participé et était présent sur son stand pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

8.3. Conférences et autres événements

Tour des communes :

En mai 2024 le Ministre, ensemble avec les représentants des promoteurs publics Fonds du Logement et SNHBM, a commencé un « Tour des communes » afin d'avoir un étroit échange avec les responsables communaux autour des sujets du logement et de l'aménagement du territoire. Les communes jouent un rôle essentiel dans la création de logements abordables. Le but de ces entrevues individuelles est d'accélérer et de favoriser le développement de projets de logements abordables.

Dans ce contexte la mise en œuvre de la loi « Logabo – Logement abordable », la mobilisation de la disponibilité foncière, le Pacte Logement, le projet pilote PPP et également les points spécifiques des communes et de leurs besoins ont été évoqués.

En 2024, 33 réunions dans les communes ont eu lieu.

23 octobre 2024 au 29 janvier 2025 : Cycle de conférence « Aborder le Logement »

Le cycle de conférences « Aborder le logement », organisé par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en collaboration avec LUCA (Luxembourg Center for Architecture) a montré comment les architectes, à travers leur travail et leur engagement, peuvent contribuer à produire des logements abordables de qualité dans des contextes économiques et réglementaires restrictifs.

La série a mis en avant des figures architecturales d'exception des trois pays frontaliers et du Luxembourg. L'objectif étant de fournir un aperçu de la production architecturale dans ces trois pays et de la comparer avec le contexte local.

8.4. Campagnes d'informations grand public

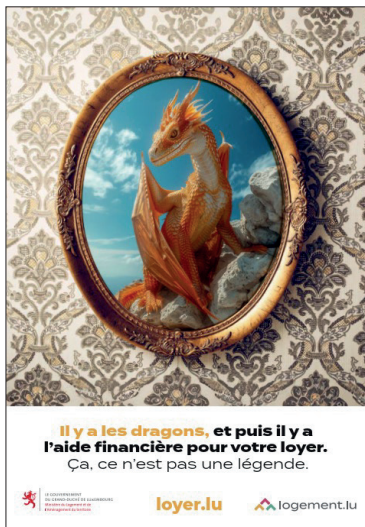
26 février au 12 avril 2024 : VEFA

Campagne diffusée sur les réseaux sociaux du Ministère (Facebook et LinkedIn) pour appeler le secteur professionnel de l'immobilier à soumettre à l'État leurs projets en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Avec le paquet de relance « neie Schwong fir de Wunnengsbau » l'État soutient le secteur de la construction et veut continuer à acheter des projets en vente en l'état futur d'achèvement de promoteurs privés. Pour compléter la campagne, une page d'atterrissage dédiée – www-vefa-logement.lu – a été créée, et guide les promoteurs dans l'introduction de leurs projets.



1^{er} juin au 30 juin 2024. Campagne locataires :

Campagne diffusée sur différents canaux de communication (radio, presse écrite, réseaux sociaux) pour mieux faire connaître la subvention de loyer. Cette campagne avait pour cible les locataires du marché privé au Luxembourg. Pour compléter la campagne, une page d'atterrissage dédiée – loyer.lu – a été créée, et rassemble les infos utiles sur les aides en question.



17 mai au 15 juin 2024 : Vente abordable et modérée

Campagne diffusée sur les réseaux sociaux, destinée à inciter le public à vérifier leur éligibilité pour l'acquisition d'un logement en vente abordable ou en vente à coût modéré, étant donné que depuis l'adaptation des nouveaux plafonds d'éligibilité, 80% des ménages du Luxembourg sont potentiellement éligibles à une pareille acquisition.

4 août au 31 août 2024 : Bail à loyer

Campagne diffusée sur les réseaux sociaux et dans la presse sous forme de publiereportage, elle visait à informer les locataires mais aussi les propriétaires et les agences immobilières sur les modifications apportées à la loi sur le bail à loyer.

15 décembre 2024 au 31 janvier 2025 : Mietgesetz.lu

Campagne d'information diffusée sur différents canaux de communication (cinéma et réseaux sociaux) pour informer les locataires, les propriétaires ainsi que les agences immobilières sur la

modification de la loi sur le bail à loyer, en particulier concernant les frais d'agences. L'objectif de la campagne était également d'inciter les personnes à consulter les sites internet multilingues dédiés aux FAQ sur la loi sur le bail à loyer. Cette campagne a été réalisée en collaboration avec la Direction de la protection des consommateurs.

8.5. Participation du Département du Logement à des groupes de travail, comités et autres

- ▶ Cellule d'évaluation PAP et Plateforme (MINT)
- ▶ Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU)
- ▶ Comité d'accompagnement « Plan national d'allocation »
- ▶ Comité de l'Observatoire des Politiques sociales
- ▶ Comité de pilotage « Dialogue structuré »
- ▶ Comité de pilotage « droits de l'enfant »
- ▶ Comité de pilotage « Wunne mat der Wooltz »
- ▶ Comité de pilotage interministériel pour l'élaboration du projet « Dudelange, NeiSchmelz »
- ▶ Comité de prévention de la corruption («COPRECO»)
- ▶ Comité de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement) / paysage / transport / ZAE
- ▶ Comité des statistiques publiques
- ▶ Comité directeur du Fonds national de solidarité
- ▶ Comité interministériel à l'égalité des femmes et des hommes
- ▶ Comité interministériel de coopération territoriale (CICT)
- ▶ Comité interministériel de la jeunesse
- ▶ Comité interministériel fir d'Lëtzebuerger Sprooch

- ▶ Comité interministériel pour la Digitalisation
- ▶ Comité interministériel pour la promotion des droits des personnes en situation de handicap/ GroPil PAN (MIFA)
- ▶ Comité Technique Nordstad
- ▶ Commission consultative de la Ville de Differdange
- ▶ Commission consultative du Fonds du Logement
- ▶ Commission d'Accompagnement des Aides à la Pierre (CAAP)
- ▶ Commission d'Acquisition foncier ML (CAF)
- ▶ Commission d'aménagement (CA) MINT
- ▶ Commission d'acquisition CAL29
- ▶ Commission interdépartementale du développement durable (CIDD)
- ▶ Conseil consultatif de l'accessibilité
- ▶ Conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval
- ▶ Conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché
- ▶ Conseil d'administration de la SUDCAL S.A.
- ▶ Conseil d'administration du Fonds du Logement
- ▶ Conseil d'administration Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg
- ▶ Conseil de gérance « Nordstadentwicklungs-gesellschaft »
- ▶ Conseil de gérance de Klima-Agence
- ▶ Conseil national du développement durable (CNDD)
- ▶ Conseil national pour la construction durable (CNCD)
- ▶ Conseil supérieur d'action sociale
- ▶ Conseil supérieur de l'aménagement du territoire (CSAT)
- ▶ Échange Participation dans les communes (PartiCult) - Pacte Zesummeliewen
- ▶ En fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG
- ▶ Groupe de travail «Logements et écoles en partenariat architectural»
- ▶ Groupe de travail Agglo centre
- ▶ Groupe de travail Agglo Sud
- ▶ Groupe de travail Agglo West
- ▶ Groupe de travail cadastre
- ▶ Groupe de travail de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement)
- ▶ Groupe de travail Diekirch
- ▶ Groupe de travail Échange Participation dans les communes luxembourgeoises
- ▶ Groupe de travail Erpeldange
- ▶ Groupe de travail Grenzüberschreitende Wohnungsbaulanschaftsstrategie (EOM)
- ▶ Groupe de travail interministériel « Campus Limpertsberg »
- ▶ Groupe de travail interministériel de prévention et de lutte contre la pauvreté
- ▶ Groupe de travail pour terrains pour le développement de logement
- ▶ Groupe de travail « Évaluation du potentiel de réaffectation de terrains étatiques au Logabo »
- ▶ Groupe de travail « impôt foncier »
- ▶ Groupe de travail « Kayl Nord »
- ▶ Groupe de travail «Mobilisation - terrains pour logement»
- ▶ Groupe de travail «Registre National des Bâti-ments et des Logements»
- ▶ Groupe de travail « Campus Limpertsberg » GTT (technique)

- ▶ Groupe de travail « Entwicklungsmodell Oberes Moseltal »
- ▶ Groupe de travail « Foetz » LIT
- ▶ Groupe de travail ACT « ILDG » (Administration du cadastre et de la topographie)
- ▶ Groupe de travail Agglo Nordstad
- ▶ Groupe de travail du ministère de la Famille « Élaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées »
- ▶ Groupe de travail interministériel « droit de préemption »
- ▶ Groupe de travail interministériel « Dudelange Neischmelz »
- ▶ Groupe de travail interministériel « Kayl Tous-saintsmillen » dans le cadre du Plan Sectoriel Logement»
- ▶ Groupe de travail interministériel « Projet pilote Raum+ Luxembourg » (DATer)
- ▶ Groupe de travail interministériel Inclusion numérique
- ▶ Groupe de travail interministériel Intelligence Artificielle AI4GOV
- ▶ Groupe de travail interministériel Midfield
- ▶ Groupe de travail interministériel Southwest
- ▶ Luxembourg in transition (LIT)
- ▶ Observatoire de l'Habitat
- ▶ Regionalforum Zentrum



8.6. Communication en ligne

Portail du logement

Le portail du logement logement.lu a été visité 590.486 (+35%) fois en 2024, dont 113.078 (+46%) sont des visiteurs uniques. Les sujets les plus recherchés sont la subvention de loyer et le simulateur de prix qui permet d'estimer la valeur d'achat/vente d'un appartement en fonction de certaines de ses caractéristiques (localisation, surface du logement, présence de garages et emplacements extérieurs, etc.). Les périodes avec plus de visites coïncident avec les dates de lancement des campagnes d'informations destinées au grand public, notamment la campagne dédiée à la VEFA qui a connu un pic à la fin du mois de février mais aussi la campagne sur les aides à la location en juin et la campagne dédiée aux modifications apportées au bail à loyer en août.

Réseaux sociaux du Ministère

En décembre 2024, la page Instagram du ministère a atteint environ 1.580 abonnés, marquant une augmentation impressionnante de 58% par rapport à l'année précédente. La communauté est composée de 48,2% de femmes, et 51,7% d'hommes. La catégorie d'âge la plus représentée est celle des 35-44 ans (36,7%) suivi de 25-34 ans (31,7%).

Pendant la même période, la page LinkedIn du Ministère comptait 2.837 abonnés (+49,7%). La majorité des abonnés se trouvent à Luxembourg-Ville (18 %) et à Esch-sur-Alzette (3,6%).

La page Facebook du Ministère comptait 7.351 abonnés, une augmentation de 24,55% par rapport à l'année 2023. La communauté est principalement composée d'une audience féminine : 59,7 % de femmes et 40,3 % d'hommes. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 35-44 ans suivi des 45-54 ans et des 25-34 ans.

La croissance du nombre d'abonnés sur les 3 réseaux sociaux principaux (Instagram, Facebook et LinkedIn) résulte, d'une part, de la fusion des pages des deux départements (département du logement et département de l'aménagement du territoire) et, d'autre part, des efforts soutenus du Ministère pour améliorer sa communication digitale. Ces efforts incluent notamment la publication régulière de contenus informatifs et engageants.

En 2024, les vidéos de la chaîne YouTube du Ministère ont été visionnées plus de 809.700 fois.