

## **MINISTERE DU LOGEMENT**

### **Cabinet du Ministre**

**Adresse**

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

**Adresse postale:**

L-2937 Luxembourg

**Tél. :** 247-84818

**Fax. :** 247-84840 ou 26 201 327

**Site Internet:** [www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu)

**e-mail :** [info@ml.etat.lu](mailto:info@ml.etat.lu)

**Heures d'ouverture:**

du lundi au vendredi  
de 8h30 – 11h30 et  
de 14h00 – 17h00

**Transport en commun:**

Lignes n° 1, 13 et 16  
Station Vel'oh n° 19

### **Service des aides au logement**

**Adresse:**

2, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg

**Tél. :** 247-84860

**Fax. :** 458844 ou 228199

**Heures d'ouverture:**

du lundi au vendredi  
de 8h00 – 12h00  
le jeudi après-midi  
de 13h30 – 17h30

**Transport en commun:**

Lignes n° 6, 7 et 15

## Les publications du Ministère du Logement

---

(Consulter également la rubrique « Documentation » sur [www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu))

- « *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen 1860-1940* » de Antoinette LORANG, 1993
- Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg Habitat II (2ème conférence mondiale sur les établissements humains), Istanbul, 1996
- « *Devenir propriétaire : les aides à la construction d'ensembles* », 1997
- Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg, Habitat II – Istanbul + 5, New York 6-8 juin 2001
- Plaidoyer pour une politique active de l'habitat (brochure ; 2001 ; version révisée 2003)
- Programme d'action « Logement » (2001)
- Die Bauthermographie (dépliant ; 2003)
- Les aides individuelles en matière de logement (quatre brochures - version révisée 2003)
  - Construction/Wohnungsbau
  - Acquisition/Wohnungserwerb
  - Amélioration/Wohnungsverbesserung
  - aménagements spéciaux/Spezialeinrichtungen
- Info-Poster
  - « *La construction d'ensembles subventionnés/Förderung von Wohnbauprojekten* » (2005)
- Cahiers thématiques „Vivre au Luxembourg“ / Themenhefte „Wohnen in Luxemburg“
  - 01 Le Quartier / Die Nachbarschaft (2005)
  - 02 Le Logement / Die Wohnung (2005)
  - 03 Législation et financement / Gesetzgebung und Finanzierung (2006)
  - 04 Le rôle des communes / Die Rolle der Gemeinden (2006)
  - 05 Vivre dehors / Draußen leben (2007)
  - 06 Constructions écologiques et économiques / Sparsam und ökologisch bauen (2007)
  - 07 Domaine public et infrastructure / Öffentlicher Raum und Infrastruktur (2008)
  - 08 Le terrain / Das Grundstück (2008)
  - 09 Le logement pour étudiants au Luxembourg / Studentisches Wohnen in Luxemburg (2010)
- « *Strategies in favour of the reduction of CO<sub>2</sub> emissions in the housing sector* »  
Report for the EU expert meeting held in Luxembourg, 9-10 June 2005
- « *Altbausanierung* » (brochure ; 2005)  
(en collaboration avec le « Oeko Zenter Lëtzebuerg »)
- « *Le Carnet de l'habitat / Der Gebäudepass* » (brochure ; 2006)
- « *Bail à loyer* » (2006)  
La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation
- « *Gréng Hausnummer* » (brochure ; 2007)
- « *Wohnungsbedarfsprognose 2001-2021* » (brochure ; 2007)  
Zusammenfassung der Ergebnisse
- Conseils écologiques en construction (dépliant ; 2009)

## **Les publications de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement**

(en collaboration avec le CEPS instead)

---

Toutes les publications sous la rubrique « Observatoire de l'Habitat » sur [www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu)

- Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2006)
- Les notes de l'Observatoire de l'Habitat ( n° 0 – n° 17)
- Les indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2005)
  - indicateurs des prix annoncés (publication trimestrielle)
  - indicateurs de confort
- Prix enregistrés des ventes d'appartements (depuis 2009)
- Hors série (dossiers thématiques)

## **Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement**

---

- « *Guide de la construction* » (Fédération des Artisans)
  - 2010-2011 ( disponible sur [www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu) )
- « *La copropriété* » de Georges KRIEGER (1996)
- "*Mein Taschenbuch 2003*" (Ligue CTF; 2002)  
(*Thema: Neue Impulse für den Wohnungsbau*)
- "*Mein Taschenbuch 2012*" (Ligue CTF; 2011)  
(*Thema: Nachhaltiges Wohnen in Luxemburg*)

## SOMMAIRE

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Introduction (FR)</b> .....                                                                                                                   | 6  |
| <b>Introduction (EN)</b> .....                                                                                                                   | 8  |
| <b>Einleitung (DE)</b> .....                                                                                                                     | 10 |
| <b>I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT</b> .....                                                                                               | 12 |
| <b>1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements</b> .....                                                 | 13 |
| 1.1. La demande de logements .....                                                                                                               | 13 |
| 1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1990 .....                                                                               | 13 |
| 1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2009 et 2010 .....                                                                               | 15 |
| 1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1995 .....                                                                          | 16 |
| 1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 2000 .....                                                           | 18 |
| 1.2. L'offre de logements .....                                                                                                                  | 19 |
| 1.2.1. Logements nouvellement construits .....                                                                                                   | 19 |
| a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1999 et 2009 .....                                                                            | 19 |
| b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés .....                                                                                  | 20 |
| c) Investissements et prix .....                                                                                                                 | 24 |
| <b>2. Résultats de l'enquête à la lettre-circulaire interministérielle : Nombre logements locatifs sociaux communaux et besoins futurs</b> ..... | 28 |
| 2.1. Type de location et nombre des logements .....                                                                                              | 28 |
| 2.2. Besoins en logements .....                                                                                                                  | 29 |
| <b>II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT</b> .....                                                                                                    | 30 |
| <b>1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement</b> .....                                                          | 31 |
| 1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2011 .....                                                                      | 31 |
| 1.1.1. Les aides en capital .....                                                                                                                | 31 |
| 1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition .....                                                                                              | 32 |
| 1.1.1.2. Prime d'épargne .....                                                                                                                   | 35 |
| 1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens .....                                                                                         | 35 |
| 1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil .....                                                                | 35 |
| 1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques .....                                                     | 36 |
| 1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée .....                                                                                                 | 36 |
| 1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement .....                                                          | 37 |
| 1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires .....                                                                                                        | 37 |
| 1.1.2. Les aides en intérêt .....                                                                                                                | 38 |
| 1.1.2.1. Subvention d'intérêt .....                                                                                                              | 38 |
| 1.1.2.2. Bonification d'intérêt .....                                                                                                            | 38 |
| 1.1.3. La garantie de l'Etat .....                                                                                                               | 41 |
| 1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative .....                                                                              | 41 |
| 1.1.5. L'agence immobilière sociale [AIS] .....                                                                                                  | 41 |
| 1.1.6. Les crédits-tauidis .....                                                                                                                 | 42 |

|                                                                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.1.7. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne" .....                                                                    | 43         |
| 1.1.8. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2010.....                                                                    | 43         |
| 1.1.9. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement .....                                          | 45         |
| 1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010 .....                                                           | 49         |
| 1.3. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ..... | 49         |
| 1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement .....                                                                                                          | 50         |
| 1.3.2. Application directe du taux de 3% .....                                                                                                         | 52         |
| 1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2011 .....                                                                        | 53         |
| 1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2010 .....                                                                               | 57         |
| <b>2. Le Service "Info' Logement" .....</b>                                                                                                            | <b>58</b>  |
| <b>3. Observatoire de l'Habitat.....</b>                                                                                                               | <b>61</b>  |
| <b>4. Nouveautés dans la législation .....</b>                                                                                                         | <b>74</b>  |
| <b>5. Les relations avec la Chambre des députés .....</b>                                                                                              | <b>78</b>  |
| a) Les questions parlementaires .....                                                                                                                  | 78         |
| b) Les questions orales (heures de questions) et motions .....                                                                                         | 83         |
| c) La Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement et la Commission des Pétitions .....                                                 | 84         |
| <b>6. Les relations avec le Médiateur .....</b>                                                                                                        | <b>85</b>  |
| <b>7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays ( volet « logement » ) .....</b>                          | <b>86</b>  |
| <b>8. Extraits de la jurisprudence administrative .....</b>                                                                                            | <b>88</b>  |
| <b>9. Les activités sur le plan national .....</b>                                                                                                     | <b>93</b>  |
| <b>10. Les activités sur le plan international .....</b>                                                                                               | <b>96</b>  |
| <b>11. Plan directeur sectoriel « logement » .....</b>                                                                                                 | <b>99</b>  |
| <b>12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement » .....</b>                                                                                                | <b>100</b> |
| <b>13. Le « Paquet Logement » .....</b>                                                                                                                | <b>103</b> |
| <b>III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL .....</b>                                                                | <b>112</b> |
| 1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré ») .....                            | 113        |
| 2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM) .....                                                                                | 120        |
| 3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall .....                                                                                                  | 124        |
| <b>ANNEXES:</b>                                                                                                                                        |            |
| - Annexe 1 - Sommaire des tableaux .....                                                                                                               | 128        |
| - Annexe 2 - Sommaire des graphiques .....                                                                                                             | 131        |

## **INTRODUCTION**

Cela fait plusieurs décennies que le pays connaît une progression démographique remarquable et la crise n'a pas ralenti cette tendance. En effet, depuis le début de la crise en 2009, la population du Luxembourg a encore progressé de 18.300 habitants (+3,71%), soit l'équivalent de la population de la commune de Dudelange ! Si l'on suppose qu'un ménage est composé d'environ 2,5 personnes, cet accroissement a, à lui seul, engendré un besoin de 7.320 logements supplémentaires.

Du côté de l'offre, on constate que 3.384 autorisations de bâtir ont été délivrées de janvier à septembre 2011 (soit +17,5% par rapport à la même période en 2010). En outre, depuis 2005, le rythme de la construction s'est accéléré pour atteindre 3.740 logements en 2009, (en 2008, il était de 4.444, soit le niveau de production le plus élevé depuis 1999 !). Le nombre de logements par millier d'habitants a quant à lui progressé de 42,6% en 5 ans pour se situer à 7,5 logements pour 1.000 habitants en 2011. Malgré ce résultat encourageant, les besoins sont malheureusement encore insuffisamment couverts.

Conscient du rôle essentiel que joue le logement dans la cohésion sociale, l'Etat a au cours de ces trente dernières années développé une palette de dispositifs, toujours plus fournie, pour d'une part soutenir les ménages dans l'accès au logement et d'autre part stimuler l'offre de logement.

Dans ce contexte, l'Etat a accordé en 2011 52,68 millions d'euros sous forme d'aides individuelles directes en matière de logement pour un total de 32.945 dossiers. Les aides individuelles représentent 44,25% du budget total alloué au Ministère du Logement.

En outre, grâce à la création du Pacte Logement en 2008, l'Etat et les communes ont uni leurs forces et se sont muni de différents instruments afin d'œuvrer à une augmentation substantielle de l'offre de logements au Luxembourg et à une réduction du coût du foncier et de l'habitat. Au cours de la période 2008-2011, un montant total de près de 112 millions d'euros a été versé aux communes signataires du Pacte Logement.

Parallèlement à ces dispositifs de régulation de l'offre et de la demande de logements, le gouvernement est en train de développer un certain nombre d'actions pour inscrire la politique du logement et de l'habitat dans les préoccupations du développement durable.

Le Paquet Logement représente un ensemble de vingt et une mesures qui mettent un point d'honneur sur le développement durable en prenant en considération les volets social, économique et écologique. L'octroi d'aides aux ménages en fonction de leur revenu et de leur composition, mais également en fonction de la certification énergétique du logement, le soutien financier des promoteurs publics dans l'acquisition et la rénovation de vieilles bâtisses et dans l'assainissement énergétique du parc locatif public existant, ainsi que l'introduction d'un éco-prêt à taux zéro pour financer l'assainissement énergétique du logement de ménages à faible revenu sont autant d'instruments qui devraient favoriser le développement d'habitats durables à un prix abordable.

## **FOREWORD**



The country has for several decades been witness to a significant demographic headway, and the current crisis has not slowed this trend any. Since the start of the crisis in 2009 indeed, the population of Luxembourg has yet again gained some 18,300 inhabitants (+3.71%), equivalent to the entire population of the Dudelange township! Assuming that a household comprises some 2.5 people, that increase in itself has shown a need for 7,320 additional lodgings.

On the offer side one may record that 3,384 building permits have been granted from January to September 2011 (i.e., +17.5% as compared with the same period in 2010). Since 2005 moreover, the building rate has accelerated to reach 3,740 lodgings in 2009 (it was 4,444 in 2008, the highest construction level since 1999!). The number of dwellings per thousand inhabitants has grown by 42.6% over 5 years, reaching 7.5 lodgings for 1,000 inhabitants in 2011. Despite this encouraging result, the needs are unfortunately still insufficiently covered.

Well aware of the essential role lodging plays in social cohesion, the State has along the past thirty years developed an ever more comprehensive range of devices to support households in getting access to lodging, on the one hand, and to stimulate the offer of housing.

In that context, the State granted some € 52.68 millions in 2011 in the form of direct individual aid in matters of lodgings for a total of 32,945 dossiers. Individual aids represent 44.25% of the total budget allocated to the *Ministère du Logement*.

Thanks to the creation of the *Pacte Logement* (i.e., a housing covenant) in 2008 moreover, the State and townships have combined their efforts and set up various instruments in view of working towards a substantial increase in the offer of housing in Luxembourg and a decrease of the cost of real estate and habitat. Along the 2008-2011 period, an aggregate amount of close to € 112 million was paid to the townships having signed the *Pacte Logement*.

In parallel to these dispositions regulating the demand and offer of lodgings, the Government is currently developing a certain number of actions so as to inscribe housing and habitat policy within the preoccupations of sustainable development.

The *Paquet Logement* (Housing Package) represents an aggregate of twenty one measures devotedly aiming at sustainable development by taking into consideration the social, economic and ecological aspects. The granting of aids to households depending on their income and make up, but also on the energetic certification of the dwelling, the financial support of public promoters in the acquisition and renovation of old buildings and the energetic purging of the existing public renting park as well as the introduction of a zero-rate eco-loan to finance the energetic cleansing of the dwellings of low-income households are as many instruments which should promote the development of sustainable habitats at an affordable price.

## **EINLEITUNG**

Bereits seit mehreren Jahrzehnten erlebt Luxemburg ein starkes Bevölkerungswachstum, das sich auch durch die Krise nicht abgeschwächt hat. So ist seit Beginn der Krise im Jahr 2009 die Bevölkerung Luxemburgs noch um weitere 18.300 Einwohner angewachsen (+ 3,71 %), was der Einwohnerzahl der Gemeinde Dudelange entspricht! Geht man davon aus, dass ein Haushalt aus ca. 2,5 Personen besteht, so hat dieses Wachstum allein bereits einen Bedarf an 7.320 zusätzlichen Wohnungen mit sich gebracht.

Was das Wohnungsangebot angeht, ist festzustellen, dass zwischen Januar und September 2011 3.384 Baugenehmigungen ausgestellt wurden (d.h. + 17,5 % gegenüber dem gleichen Zeitraum in 2010). Außerdem hat sich seit 2005 die Bautätigkeit beschleunigt und in 2009 wurden 3.740 Wohnungen neu geschaffen (2008 waren es sogar 4.444 Wohnungen, was dem höchsten Niveau seit 1999 entspricht!). Die Zahl der Wohnungen je tausend Einwohner nahm in 5 Jahren um 42,6 % zu und belief sich 2011 auf 7,5 Wohnungen für 1.000 Einwohner. Trotz dieses ermutigenden Ergebnisses ist der Bedarf leider noch immer ungenügend gedeckt.

In dem Wissen, welche wichtige Rolle das Wohnungsangebot für den sozialen Zusammenhalt spielt, hat der Staat in den vergangenen dreißig Jahren eine Reihe von immer geeigneteren Werkzeugen entwickelt, um einerseits den Haushalten den Zugang zu Wohnungen zu erleichtern und andererseits das Wohnungsangebot zu stimulieren.

In diesem Kontext wurden 2011 von staatlicher Seite 52,68 Millionen Euro in Form individueller Wohnungsbaudirekthilfen in Verbindung mit insgesamt 32.945 Anträgen gewährt. Die individuellen Hilfen repräsentieren 44,25 % des Gesamthaushalts, der dem Wohnungsbauministerium zur Verfügung gestellt wurde.

Durch den Abschluss des Kommunalvertrags "Pacte logement" im Jahr 2008 haben Staat und Gemeinden ferner ihre Kräfte vereint und sich mit verschiedenen Instrumenten ausgerüstet, um eine substanzielle Steigerung des Wohnungsangebots sowie eine Reduzierung der Grundstücks- und Wohnungsbaukosten in Luxemburg zu erreichen. Im Zeitraum 2008-2011 wurde ein Gesamtbetrag von fast 112 Millionen Euro an die Gemeinden gezahlt, die sich dem "Pacte logement" angeschlossen haben.

Parallel zu diesen Instrumenten, die die Regelung von Wohnungsangebot und -nachfrage zum Ziel haben, entwickelt die Regierung derzeit eine Palette von Maßnahmen, um Wohnungs- und Wohnungsbaupolitik in das Bestreben um eine nachhaltige Gesamtentwicklung zu integrieren.

Das Wohnungsbaupaket (Paquet Logement) umfasst einundzwanzig Maßnahmen, die einer nachhaltigen Gesamtentwicklung Rechnung tragen, wobei sowohl die sozialen als auch die wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Die Gewährung von Beihilfen für Haushalte in Abhängigkeit von ihrem Einkommen und ihrer Zusammensetzung, aber auch unter Berücksichtigung der "Energiepässe" der Wohnungen, die finanzielle Unterstützung von öffentlichen Bauherren bei Erwerb und Renovierung von Altbauten und die energetische Sanierung des existierenden öffentlichen Wohnungsangebots sowie die Einführung eines zinsfreien Ökokredits zur Finanzierung der energetischen Sanierung der Wohnungen von Haushalten mit geringem Einkommen sind ebenso Instrumente, durch die die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnungsangebots zu erschwinglichen Preisen gefördert werden dürfte.

## **I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT**

# 1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements

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

Ainsi, du côté de la **demande de logements**, la variable "évolution de la population" apparaît comme un facteur-clé.

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

## 1.1. La demande de logements

### 1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1990

La population du Grand-Duché est toujours croissante. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présentait comme suit:

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le Grand-Duché comptait 511.800 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1,93 % par rapport à 2010.

Pendant la seule période de 1990 à 2011, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de 132.500 unités (+35%).

**Tableau 1: Evolution de la population entre 1990 et 2011**

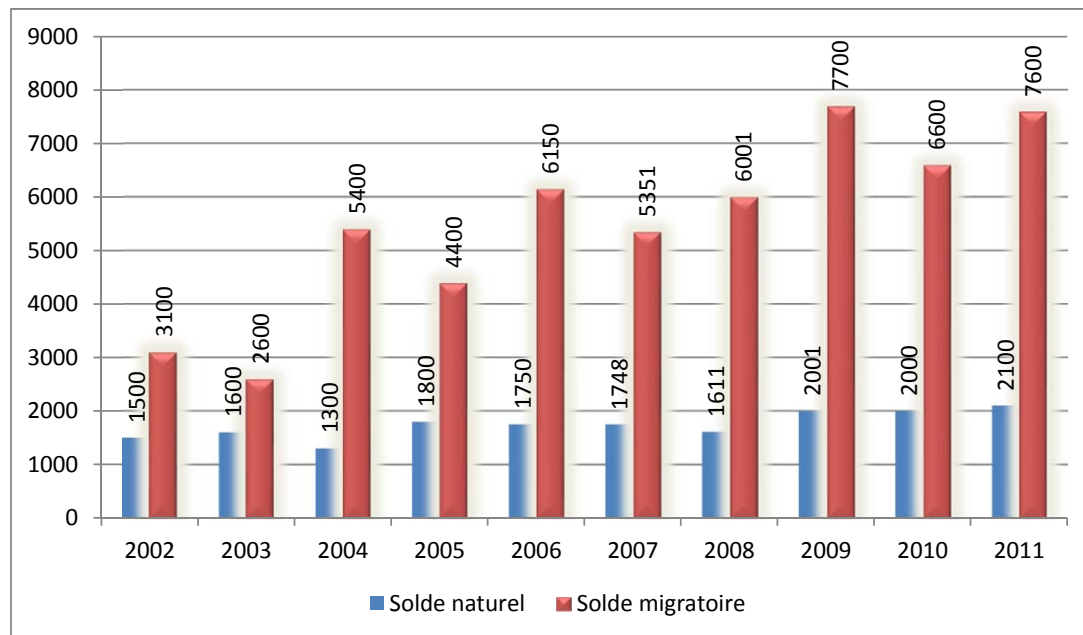
| Année <sup>(1)</sup> | Population au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup> | Solde naturel | Solde migratoire | Accroissement total | Variation en % |
|----------------------|------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1990                 | 379.300                                              |               |                  |                     |                |
| 1995                 | 406.600                                              |               |                  |                     |                |
| 2000                 | 434.300                                              |               |                  |                     |                |
| 2001                 | 439.500                                              | 1.800         | 3.400            | +5.200              | + 1,40         |
| 2002                 | 444.100                                              | 1.500         | 3.100            | +4.600              | + 1,00         |
| 2003                 | 448.300                                              | 1.600         | 2.600            | +4.200              | + 1,00         |
| 2004                 | 455.000                                              | 1.300         | 5.400            | +6.700              | + 1,50         |
| 2005                 | 461.200                                              | 1.800         | 4.400            | +6.200              | + 1,40         |
| 2006                 | 469.100                                              | 1.750         | 6.110            | +7.900              | +1,70          |
| 2007                 | 476.200                                              | 1.750         | 5.350            | +7.100              | +1,70          |
| 2008                 | 483.800                                              | 1.611         | 6.001            | +7.600              | +1,60          |
| 2009                 | 493.500                                              | 2.001         | 7.700            | +9.700              | +2,00          |
| 2010                 | 502.100                                              | 2.000         | 6.600            | +8.600              | +1,75          |
| 2011                 | 511.800                                              | 2.100         | 7.600            | +9.700              | +1,93          |

Source: STATEC

<sup>(1)</sup> (situation au 1.1. de chaque année)

<sup>(2)</sup> chiffres arrondis

**Graphique 1: Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2002 et 2011**



Source: STATEC  
Graphique: Ministère du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 2001-2011 de 72.300 unités résulte 59.000 unités du solde migratoire, soit 5.360 unités en moyenne par année.

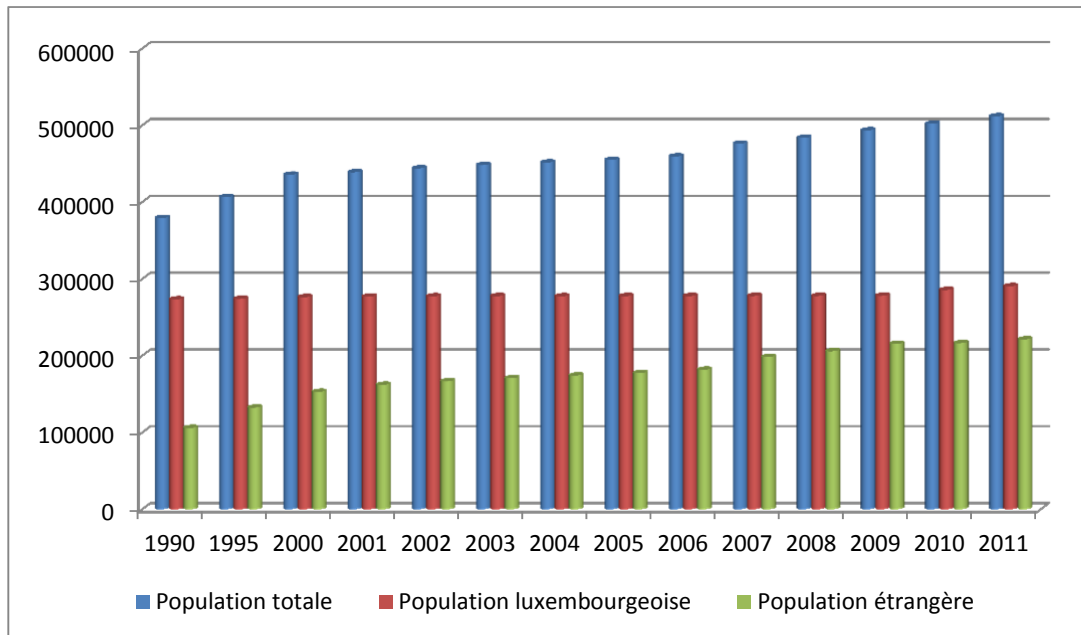
**Tableau 2: Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 1990 et 2011**

| Année<br>(au 1er janvier) | Population<br>totale  | Population<br>luxembourgeoise | Population<br>étrangère |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1990                      | 379.300               | 273.400                       | 105.900                 |
| 1995                      | 406.600               | 274.100                       | 132.500                 |
| 2000                      | 433.600               | 276.300                       | 157.300                 |
| 2001                      | 439.500               | 277.200                       | 162.300                 |
| 2002                      | 444.100               | 277.400                       | 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                      | 511.800               | 290.500                       | 221.300                 |
| Variations<br>1990-2011   | + 132.500<br>(+34,9%) | + 17.100<br>(+6,3%)           | +115.400<br>(+209%)     |

Source: STATEC

Depuis le début des années '90, le taux de croissance de la population étrangère est de 9 fois supérieur à celui de la population indigène. Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1990 et 2011 constitue 87% de celui de la population totale. Ainsi, en 2011, le rapport population luxembourgeoise / population étrangère fut de 1,31:1.

**Graphique 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1990 et 2011**



Source STATEC  
Graphique: Département du Logement

### 1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2009 et 2010

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2010 par rapport à l'année 2009 ont été les suivantes:

- Augmentation du nombre des naissances :

En 2010, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.874 unités contre 5.635 unités en 2009, soit +4,2 %.

- Augmentation du nombre des décès :

Concernant le nombre des décès, celui-ci a également progressé entre 2009 et 2010, soit de +2,8%

- Augmentation du flux migratoire :

En 2010, l'excédent migratoire a été plus élevé qu'en 2009 pour s'élever à 9.700 unités, soit +15,2%.

**Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2010**

| <b>Année</b> | <b>Naissances</b> | <b>Décès</b> | <b>Solde</b> |
|--------------|-------------------|--------------|--------------|
| 1990         | 4.936             | 3.773        | 1.163        |
|              |                   |              |              |
| 1995         | 5.421             | 3.797        | 1.624        |
|              |                   |              |              |
| 2000         | 5.723             | 3.754        | 1.969        |
| 2001         | 5.459             | 3.719        | 1.740        |
| 2002         | 5.345             | 3.744        | 1.601        |
| 2003         | 5.303             | 4.053        | 1.250        |
| 2004         | 5.452             | 3.578        | 1.874        |
| 2005         | 5.371             | 3.621        | 1.829        |
| 2006         | 5.514             | 3.766        | 1.748        |
| 2007         | 5.477             | 3.866        | 1.611        |
| 2008         | 5.596             | 3.595        | 2.001        |
| 2009         | 5.638             | 3.657        | 1.983        |
| 2010         | 5.874             | 3.760        | 2.114        |

Source STATEC

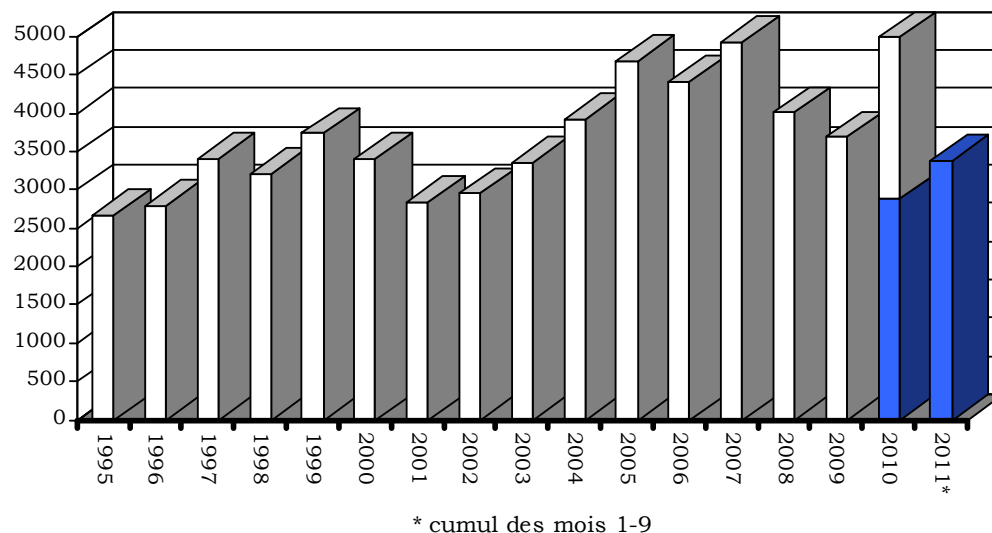
### **1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1995**

Durant la dernière décennie, la moyenne des autorisations de bâtir se chiffrait à 3.870 unités, avec quatre années d'exception (2005-2008) où la moyenne dépassait les 4.000 unités.

Quant au nombre total des autorisations de bâtir délivrées entre 2010 et 2011 (cumul des mois 1-9) concernant les logements, celui-ci a progressé de 17,5% d'une année à l'autre pour atteindre 3.384 unités.



**Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1990 et 2011**



Source: STATEC

Graphique: Ministère du Logement

En ce qui concerne l'évolution des autorisations de bâtir selon les différentes catégories de bâtiments, le tableau 4 renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

**Tableau 4 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2010 et 2011** (cumul des mois 1-9)

|                                           | 2010          | 2011          |              |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
|                                           | autorisations | autorisations | variation %  |
| Maisons individuelles                     | 925           | 1.087         | 17,5         |
| Maisons à appartements                    |               |               |              |
| - bâtiments                               | 280           | 243           | -13,2        |
| - logements                               | 1.620         | 2.174         | +34,2        |
| Logements dans bâtiments non résidentiels | 334           | 123           | -63,2        |
| <b>Total logements</b>                    | <b>2.879</b>  | <b>3.384</b>  | <b>+17,5</b> |

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a nettement augmenté en 2011 par rapport à 2010, à savoir de 17,5% tout comme celui concernant *les logements dans les maisons à appartements* qui affiche une progression de 34,2%.

#### 1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 2000

Suite à une baisse générale des taux d'intérêt début des années 2000, le Gouvernement a décidé de diminuer à sept reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux jusqu'en 2005.

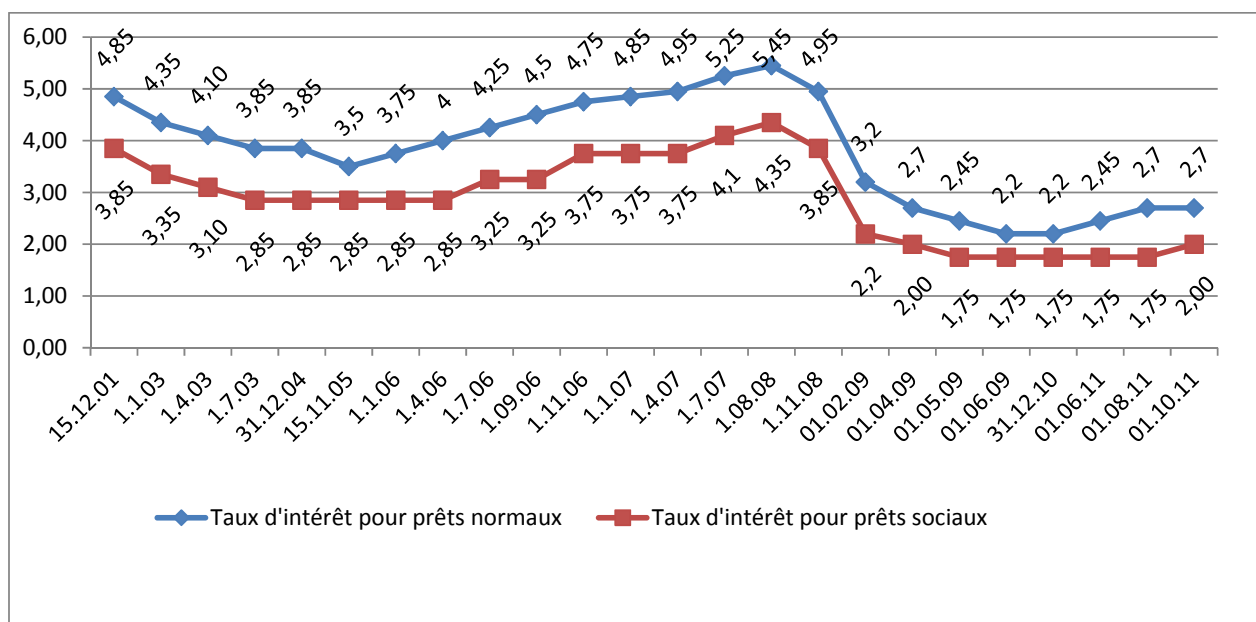
Depuis novembre 2005, les taux d'intérêt pour prêts normaux ont de nouveau augmenté constamment pour évoluer de 3,5% à 5,45% au 1<sup>er</sup> août 2008. Pendant la même période, le Gouvernement s'est efforcé à maintenir le taux pour prêts sociaux à un niveau réduit. En effet, ce taux est continuellement passé de 2,85% à 4,35%.

A partir de novembre 2008, ce taux a de nouveau connu deux diminutions pour être fixé à 4,95% au 1<sup>er</sup> décembre 2008. Le taux pour prêts sociaux, de son côté, a également baissé pour passer à 3,85% début décembre 2008, correspondant au prédit taux en vigueur au 15 décembre 2001.

En 2009, suite à de nouvelles baisses générales des taux d'intérêt opérées par la BCE, le Gouvernement a décidé de diminuer le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux pour le porter à 1,75%, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2009.

Dès le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le taux d'intérêt pour prêt à caractère social a progressé de 0,25 % alors que celui pour prêt dits normaux est resté inchangé à 2,7%.

**Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2011**



Source et graphique : Ministère du Logement

## **1.2. L'offre de logements**

En raison de la flambée des prix, notamment des terrains à bâtir, de plus en plus de ménages éprouvent des difficultés à trouver un logement adéquat, financièrement abordable.

Vu le nombre croissant de ménages s'installant de l'autre côté de nos frontières, les nombreux ménages logés dans des conditions insatisfaisantes et le nombre important de ménages surendettés en raison de dépenses engagées pour l'accès à un logement, les pouvoirs publics ont engagé toute une palette de mesures afin de remédier à cette situation.

Dans ce sens, le règlement grand-ducal du 22 janvier 2011 modifiant et complétant le 9<sup>ème</sup> programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat prévoit un total de quelque 8.905 logements, dont 146 dans le cadre de 2 zones d'assainissement, 5.832 destinés à la vente et 2.927 logements locatifs, à construire ou à rénover dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles.

Par la loi du 22 octobre 2008 visant notamment la promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, l'Etat entend favoriser une augmentation de l'offre de logements et une réduction du coût du foncier et de l'habitat au Grand-Duché dans les années à venir. Par le biais de cette loi, l'Etat est autorisé à participer au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population dans les communes. 98 communes (sur les 106 communes du pays) ont signé ce « pacte logement » avec l'Etat jusque fin 2011.

Au cours de l'exercice 2011, un montant total de 34.736.358 € a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement. Ainsi, sur une période de quatre années (cf. 2008-2011), **un montant global de 111.891.948 €** a été liquidé.

Au début de l'année 2010 a commencé la préparation d'un monitoring Pacte Logement en collaboration avec CEPS/INSTEAD. Le monitoring du Pacte Logement vise à mesurer l'impact des dispositions de la loi « Pacte logement », principalement en matière d'offre de logements et d'infrastructures publiques.

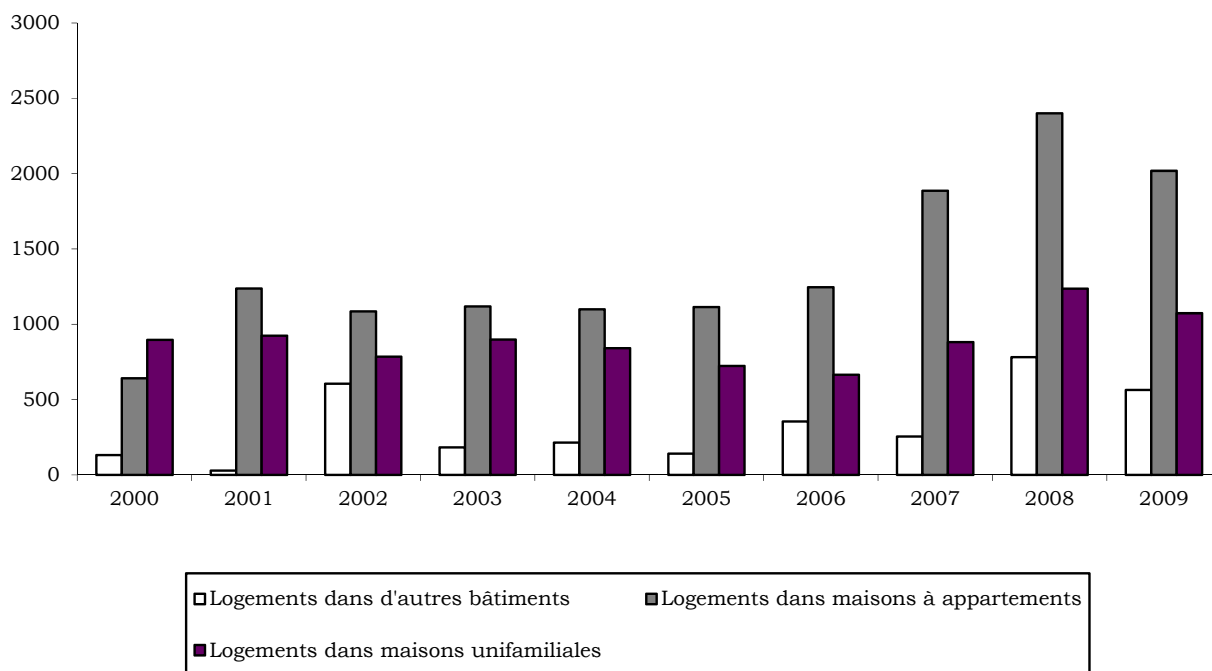
### **1.2.1. Logements nouvellement construits**

#### *a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1999 et 2009*

Entre 1999 et 2009, 28.428 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.584 unités par année.

(A noter que la production des années 2000 et 2001, la série statistique des bâtiments achevés publié par le STATEC subit une rupture de continuité qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.)

**Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2009**



En 1999, quelque 36 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des *maisons unifamiliales*. Dix années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 29 %.

Aux 1.073 maisons unifamiliales réalisées en 2009 correspond une surface totale construite de 304 380 m<sup>2</sup>, soit un volume bâti de 1.006.445 m<sup>3</sup>.

Quant aux *appartements* achevés, leur quote-part a atteint 54 % de l'ensemble des logements achevés en 2009, soit le même taux qu'en 2008.

Aux 2.018 appartements correspondent 275.787 m<sup>2</sup> de surface construite ainsi que 951.651 m<sup>3</sup> de volume bâti pour l'année 2009.

#### *b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés*

- Evolution de la taille moyenne des logements :

Quant à la *surface habitable moyenne par maison unifamiliale*, celle-ci est passée de 135 m<sup>2</sup> au début des années soixante-dix à 182 m<sup>2</sup> pour la période 2001-2005 et à 190 m<sup>2</sup> pour l'année 2009. Concernant la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci a progressé de 9% entre 2000 et 2009, soit de presque 8 m<sup>2</sup> endéans 10 ans.

**Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 1999 et 2009** (en m<sup>2</sup>)

| <b>Année</b> | <b>Surface habitable par maison unifamiliale</b> | <b>Variations en %</b> | <b>Surface habitable moyenne par appartement</b> | <b>Variations en %</b> |
|--------------|--------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| 1999         | 171,0                                            | - 0,8                  | 68,4                                             | -13,5                  |
| 2000         | 174,7                                            | + 2,2                  | 82,6                                             | +20,8                  |
| 2001         | 175,2                                            | + 0,3                  | 85,2                                             | +3,1                   |
| 2002         | 180,7                                            | +3,1                   | 86,2                                             | +1,2                   |
| 2003         | 179,8                                            | -0,5                   | 85,0                                             | -1,4                   |
| 2004         | 180,2                                            | +0,4                   | 87,5                                             | +2,5                   |
| 2005         | 187,0                                            | +3,9                   | 85,0                                             | -2,8                   |
| 2006         | 182,0                                            | -2,7                   | 87,0                                             | +2,4                   |
| 2007         | 181,0                                            | -0,5                   | 85,0                                             | -2,3                   |
| 2008         | 186,6                                            | +3,1                   | 87,7                                             | +3,1                   |
| 2009         | 189,5                                            | +1,5                   | 90,0                                             | +2,6                   |

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2009

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

Les 313 immeubles à appartements réalisés au total en 2009 comprenaient 2.018 unités de logements.

**Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1999 et 2009**

| <b>Année</b>        | <b>nombre d'immeubles à appartements</b> | <b>nombre de logements dans immeubles à appartements</b> | <b>rapport nombre de logements/ bâtiment</b> |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1999                | 182                                      | 1.580                                                    | 8,7                                          |
| 2000 <sup>(1)</sup> | 95                                       | 642                                                      | 6,8                                          |
| 2001                | 150                                      | 1.237                                                    | 8,2                                          |
| 2002                | 119                                      | 1085                                                     | 9,1                                          |
| 2003                | 162                                      | 1.118                                                    | 6,9                                          |
| 2004                | 186                                      | 1.099                                                    | 5,9                                          |
| 2005                | 160                                      | 1.114                                                    | 7,0                                          |
| 2006                | 149                                      | 1.246                                                    | 8,4                                          |
| 2007                | 214                                      | 1.887                                                    | 8,8                                          |
| 2008                | 299                                      | 2.400                                                    | 8,3                                          |
| 2009                | 313                                      | 2.018                                                    | 6,5                                          |

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2009

<sup>(1)</sup> Concernant la production de l'année 2000, le STATEC note que la série statistique des bâtiments achevés subit une rupture de continuité (cf. décalage entre la date d'achèvement théorique appliquée jusqu'en 1999 et la date d'achèvement effective appliquée dès 2001) qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

- Diminution du nombre de logements achevés par 1.000 habitants :

Le nombre de logements nouvellement réalisés en 2009 est de 7,5 unités par 1.000 habitants, soit de 18,5% en dessus du rapport obtenu en 2008 (9,2 unités). Or, comparé à la période 2001-2008, il est de 34% supérieur (5,6 unités en moyenne/année).

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, celui-ci est de 2,2 en 2009 contre 2,6 en 2008, alors que la moyenne entre 2001-2008 était de 1,9 unité.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2009 est de 4,1 contre 5,0 en 2008. Entre 2001-2008, la moyenne était de 3,0 unités.

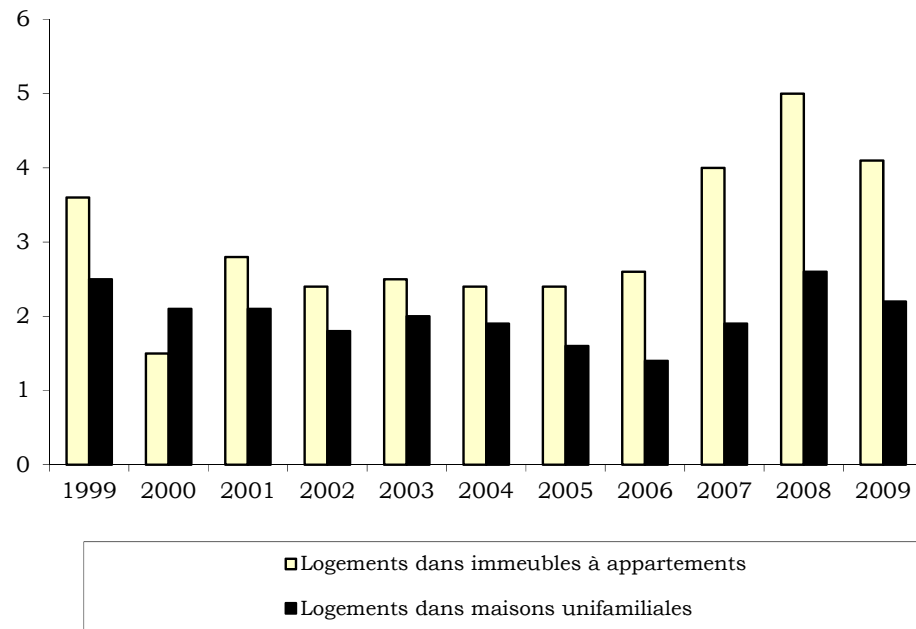
**Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1999 et 2009**

| Année               | Population Totale | Nombre total de Logements |                              | Log. dans maisons unifamiliales |                              | Log. dans immeubles à appartements |                              |
|---------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
|                     | Nombre            | nombre unités achevées    | nombre de log par. 1000 hab. | nombre unités achevées          | nombre de log. par 1000 hab. | nombre unités achevées             | nombre de log. par 1000 hab. |
| 1999                | 427.350           | 3.067                     | 7,1                          | 1.094                           | 2,5                          | 1.580                              | 3,7                          |
| 2000 <sup>(1)</sup> | 433.600           | 1.671                     | 3,9                          | 896                             | 2,1                          | 642                                | 1,5                          |
| 2001                | 439.000           | 2.342                     | 5,3                          | 922                             | 2,1                          | 1.236                              | 2,8                          |
| 2002                | 444.050           | 2.475                     | 5,0                          | 784                             | 1,8                          | 1.085                              | 2,4                          |
| 2003                | 448.300           | 2.199                     | 4,9                          | 898                             | 2,0                          | 1.118                              | 2,5                          |
| 2004                | 451.600           | 2.155                     | 4,8                          | 841                             | 1,9                          | 1.099                              | 2,4                          |
| 2005                | 461.000           | 1.979                     | 4,3                          | 724                             | 1,6                          | 1.114                              | 2,4                          |
| 2006                | 469.100           | 2.266                     | 4,8                          | 665                             | 1,4                          | 1.246                              | 2,6                          |
| 2007                | 476.200           | 3.023                     | 6,3                          | 881                             | 1,9                          | 1.887                              | 4,0                          |
| 2008                | 483.800           | 4.444                     | 9,2                          | 1.236                           | 2,6                          | 2.400                              | 5,0                          |
| 2009                | 493.500           | 3.740                     | 7,5                          | 1.073                           | 2,2                          | 2.018                              | 4,1                          |

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2009

<sup>(1)</sup> Concernant la production de l'année 2000, le STATEC note que la série statistique des bâtiments achevés subit une rupture de continuité qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

**Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1999 et 2009**



Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

- Nombre de logements achevés selon les régions :

Concernant la subdivision territoriale en trois, sinon quatre régions, les évolutions suivantes sont à constater durant la période 1999-2009 en moyenne par année:

- dans le district de Luxembourg : 2.730 logements, dont 452 sur le territoire de la Ville de Luxembourg,
- dans le district de Diekirch : 568 logements,
- dans le district de Grevenmacher : 442 logements.

**Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 1999 et 2009**

| Année | District de Luxembourg |                 | District de Diekirch |      | District de Grevenmacher |      | Total | Variation |
|-------|------------------------|-----------------|----------------------|------|--------------------------|------|-------|-----------|
|       | nbr.                   | %               | nbr.                 | %    | nbr.                     | %    | nbr.  | %         |
| 1999  | 2.186<br>(741*)        | 71,3<br>(24,2)  | 357                  | 11,6 | 524                      | 17,1 | 3.067 | + 19,2    |
| 2000  | 1.225<br>(249*)        | 73,3<br>(14,9)  | 228                  | 13,6 | 218                      | 13,1 | 1.671 | - 54,5    |
| 2001  | 1.592<br>(372*)        | 68,0<br>(15,9)  | 406                  | 17,3 | 344                      | 14,7 | 2.342 | + 40,2    |
| 2002  | 1.883<br>(643*)        | 76,1<br>(26,0)  | 302                  | 12,2 | 290                      | 11,7 | 2.475 | +5,7      |
| 2003  | 1.568<br>(349*)        | 71,3<br>(15,9)  | 329                  | 15,0 | 302                      | 13,7 | 2.199 | -11,2     |
| 2004  | 1.461<br>(289*)        | 67,8<br>(13,4*) | 351                  | 16,3 | 343                      | 15,9 | 2.155 | -2,2      |
| 2005  | 1.418<br>(410*)        | 71,6<br>(20,7*) | 305                  | 15,4 | 256                      | 13,0 | 1.979 | -8,2      |
| 2006  | 1.574<br>(483*)        | 69,5<br>(21,3*) | 380                  | 16,8 | 312                      | 13,8 | 2.266 | +14,5     |
| 2007  | 2.255<br>(591*)        | 76,6<br>(19,6*) | 494                  | 16,3 | 274                      | 9,1  | 3023  | +33,4     |
| 2008  | 3.189<br>(862*)        | 71,8<br>(19,4*) | 638                  | 14,4 | 617                      | 13,8 | 4444  | +71,8     |
| 2009  | 2.730<br>(452*)        | 73,0<br>(12,1*) | 568                  | 15,2 | 442                      | 11,8 | 3.740 | -15,8     |

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2009

\* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

### c) *Investissements et prix*

Les investissements dans le secteur résidentiel et semi résidentiel sont avec 394 mios. de EUR en-dessous des investissements réalisés en 2008 (482 mios. de EUR).

Le prix unitaire moyen par logement, qui reflète tant les variations dans la taille et l'exécution des logements achevés que l'évolution des prix de la construction- a atteint 446.057 en 2009 (contre 353.600 euros entre 2001-2008) en ce qui concerne les maisons unifamiliales, soit +26,1%. Pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution des prix a atteint 203.700 euros en 2009 (contre 155.000 euros entre 2001-2008), correspondant à une progression de 31%.

Quant aux prix par m<sup>2</sup> de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.597 euros en 2001 à 2.354 euros en 2009 (+47,4%), celui des logements dans les maisons à appartements de 1.489 euros en 2001 à 2.264 en 2009 (+52%).

Quant au prix par m<sup>3</sup> de volume bâti des maisons unifamiliales, celui-ci a atteint 476 euros, celui des bâtiments collectifs 436 euros en 2009.

(Source : STATEC- Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2009)



Ci-après le prix par m<sup>2</sup> de surface habitable des années 2008 et 2009 :

**Tableau 9: Prix par m<sup>2</sup> de surface habitable des années 2008-2009**

|                              | Années |       |            |
|------------------------------|--------|-------|------------|
|                              | 2008   | 2009  | Variations |
| <b>Maisons unifamiliales</b> | 2 288  | 2 354 | +2,9%      |
| <b>Appartements</b>          | 2 083  | 2 264 | +8,7%      |

Tableau : Ministère du logement

Pendant la période 2001-2009, le prix par m<sup>2</sup> de surface habitable a quasiment progressé de façon similaire, tant par rapport aux maisons unifamiliales (+47,4%) que par rapport aux appartements (+52%).

Le prix par m<sup>3</sup> de volume bâti a connu l'évolution suivante pour la même période :

**Tableau 10: Prix par m<sup>3</sup> de volume bâti des années 2008-2009**

|                              | Années |      |            |
|------------------------------|--------|------|------------|
|                              | 2008   | 2009 | Variations |
| <b>Maisons unifamiliales</b> | 466    | 476  | +2,1%      |
| <b>Appartements</b>          | 400    | 436  | +9%        |

Tableau : Ministère du logement

Entre 2001 et 2009, le prix par m<sup>3</sup> de volume bâti a progressé de façon plus prononcée par rapport aux maisons (+61,4%) que par rapport aux appartements (+46,3%).

Les bâtiments résidentiels réalisés en 2009 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2009 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

**Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2009 par les divers maîtres d'ouvrage**

| Bâtiments résidentiels                             | Nombre de bâtiments construits par |                                                     |          |                     |                              | Total         |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|---------------------|------------------------------|---------------|
|                                                    | Particuliers (personnes physiques) | Promoteurs, Sociétés et entreprises de construction | A.S.B.L. | Etat, communes etc. | Sociétés (personnes morales) |               |
| Maisons unifamiliales (dont maisons préfabriquées) | 933<br>(32)                        | 116<br>(3)                                          | -<br>-   | 23<br>-             | 1<br>-                       | 1.073<br>(35) |
| Immeubles à appartements                           | 86                                 | 216                                                 | 5        | 6                   | -                            | 313           |
| <b>Bâtiments au total</b>                          | <b>1.019</b>                       | <b>332</b>                                          | <b>5</b> | <b>29</b>           | <b>1</b>                     | <b>1.386</b>  |

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2009

D'après le tableau ci-avant, 1.386 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2009, soit -8,8% par rapport au chiffre réalisé en 2008.

**Tableau 12: Evolution 1990- 2009 du prix par logement et par m<sup>2</sup> de surface habitable**

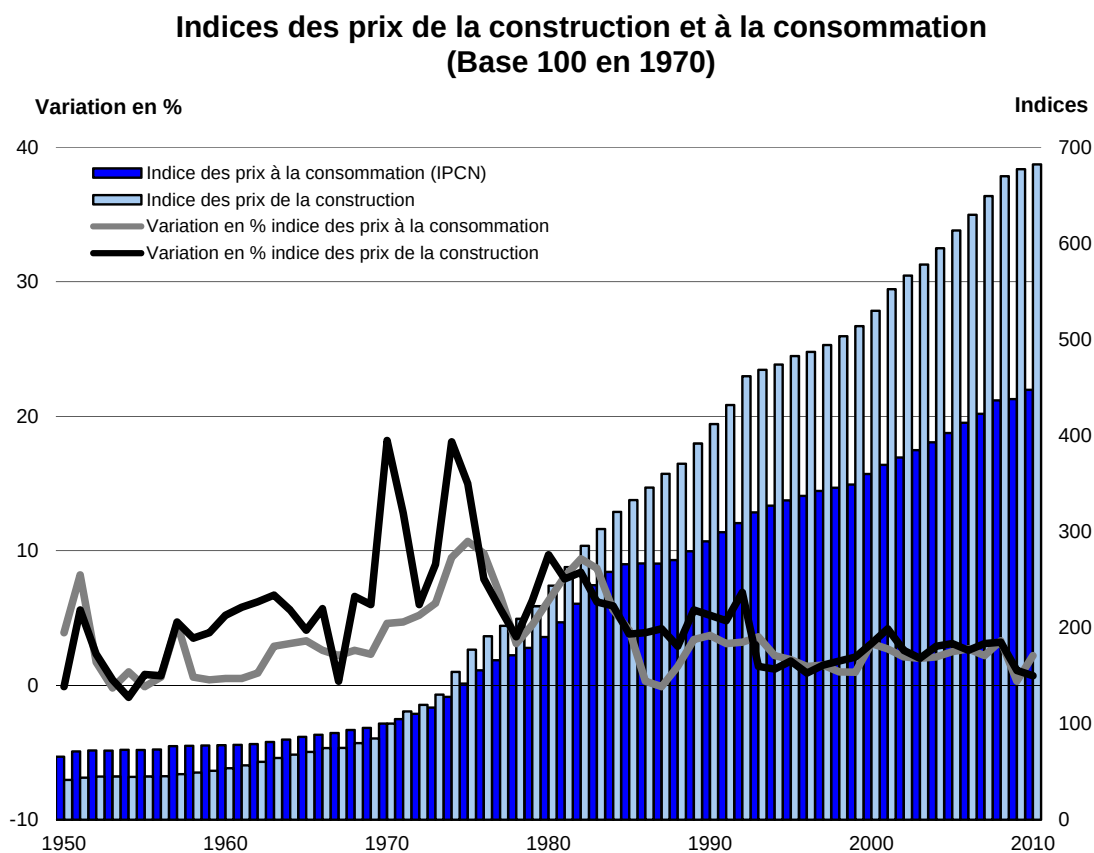
| Année | Maisons unifamiliales   |           |                                                  |           | Logements dans immeubles à appartements |           |                                                  |           |
|-------|-------------------------|-----------|--------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
|       | Prix par logt. en euros | Var. en % | Prix par m <sup>2</sup> de surface hab. en euros | Var. en % | Prix par logt. en euros                 | Var. en % | Prix par m <sup>2</sup> de surface hab. en euros | Var. en % |
| 1990  | 170.873                 |           | 1.069                                            |           | 87.258                                  |           | 1.004                                            |           |
| 1995  | 216.758                 |           | 1.299                                            |           | 98.537                                  |           | 1.284                                            |           |
| 2000  | 269.200                 |           | 1.541                                            |           | 122.000                                 |           | 1.492                                            |           |
| 2001  | 279.900                 | 4,0       | 1.597                                            | 3,6       | 125.800                                 | 3,1       | 1.489                                            | -0,2      |
| 2002  | 297.000                 | 6,1       | 1.644                                            | 2,9       | 127.000                                 | 1,0       | 1.457                                            | -2,1      |
| 2003  | 314.746                 | 6,0       | 1.750                                            | 6,4       | 144.263                                 | 13,2      | 1.681                                            | 15,4      |
| 2004  | 343.115                 | 9,0       | 1.904                                            | 8,8       | 150.293                                 | 4,2       | 1.727                                            | 2,8       |
| 2005  | 371.345                 | 8,2       | 1.984                                            | 4,2       | 161.209                                 | 7,3       | 1.875                                            | 8,5       |
| 2006  | 389.453                 | 4,9       | 2.134                                            | 7,6       | 169.437                                 | 5,1       | 1.932                                            | 3,0       |
| 2007  | 406.052                 | 4,3       | 2 243                                            | 5,1       | 175.332                                 | 3,5       | 2 072                                            | 7,2       |
| 2008  | 426.956                 | 5,2       | 2.288                                            | 2,1       | 182 450                                 | 4,1       | 2 083                                            | 0,5       |
| 2009  | 446.057                 | 4,5       | 2.354                                            | 2,9       | 203.745                                 | 11,7      | 2.264                                            | 8,7       |

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2009

En 2009, le *prix par logement* dans le cas des *maisons unifamiliales* a continué à progresser par rapport à 2008, soit de 4,5 %. Entre les deux périodes 1990-2000 et 2001-2009, la progression annuelle était identique, soit de 5,8% en moyenne.

Quant au *prix par logement* dans le cas des *immeubles à appartements*, celui-ci a également continué à évoluer fortement en 2009 par rapport à l'année 2008, soit de +11,7 %. Si ce prix a progressé de 3,6% par an en moyenne entre 1990 à 2000, cette progression se situe entre 2001 et 2009 à +5,9% par année.

**Graphique 7: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2011**



Source : STATEC

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de l'indice des prix de la construction, celui-ci a atteint en 2011 le taux de 702 points, correspondant à une augmentation de 2,9 % par rapport au niveau du taux atteint en 2010 (682,1 pts).

## **2. Résultats de l'enquête à la lettre-circulaire inter-ministérielle : Nombre logements locatifs sociaux communaux et besoins futurs**

En août 2011, la Ministre de la Famille et de l'Intégration et le Ministre du Logement se sont adressés moyennant une lettre circulaire à l'ensemble de nos communes en leur demandant certaines données en rapport avec les logements locatifs sociaux communaux du Grand-Duché- ceci en vue d'améliorer la situation des statistiques fiables, indispensables à la planification d'une politique cohérente et efficace en matière de logement en particulier et d'intégration en général.

En effet, si le nombre des logements locatifs sociaux dont disposent le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et quelques grandes villes est connu grâce à la publication de leurs rapports d'activité annuels, le nombre des logements locatifs sociaux communaux du Grand-Duché est cependant ignoré.

Dans ce sens, les communes ont été invitées à indiquer moyennant un questionnaire annexé tous les logements locatifs construits ou acquis, destinés à être loués à des ménages à faible revenu:

- a) pour lesquels elles ont bénéficié d'une participation de la part de l'Etat, et
- b) qui ont été loués conformément aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

De plus, elles devraient également indiquer les besoins en logements sociaux qu'elles estimaient nécessaires pour satisfaire les demandes par rapport à leur commune.

Ci-après les résultats de ladite enquête avec un taux de réponse de 71%, dont l'ensemble des moyennes et grandes communes.

### **2.1. Type de location et nombre des logements**

| <b>Type de location</b> | <b>Bail à<br/>loyer</b> | <b>Subventionné</b> | <b>Logements de<br/>service</b> | <b>Autres</b> | <b>Total</b> |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| Nombre de logements     | <b>225</b>              | <b>994</b>          | <b>124</b>                      | <b>94</b>     | <b>1.437</b> |

En ajoutant les 1.730 logements locatifs sociaux du Fond du logement, les 85 logements locatifs de l'AIS ainsi que les 167 unités de la SNHBM aux 994 logements communaux, le nombre total s'élèverait à environ **3.000 unités**.

## 2.2. Besoins en logements

| Type de location    | Bail à<br>loyer | Subventionné | Logements de<br>service | Autres    | Total        |
|---------------------|-----------------|--------------|-------------------------|-----------|--------------|
| Nombre de logements | <b>229</b>      | <b>1.041</b> | <b>3</b>                | <b>71</b> | <b>1.344</b> |

NB - Beaucoup de communes ne savaient pas répondre à la question des besoins en logements- ceci en raison de l'absence d'une liste d'attente. A défaut de telles listes, beaucoup de communes ont néanmoins déclaré qu'il existait une demande réelle, qui, par rapport à telle ou telle commune, s'avérerait même assez importante.

- En ajoutant les 1.264 demandes du Fonds du logement et les 746 de l'AIS fin 2011, le besoin total déclaré en logements locatifs sociaux supplémentaires s'élèverait à **3.354 unités**.

## **II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT**

## **1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement**

Les aides présentées dans ce chapitre sont celles que le Gouvernement a introduites par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution dont le but principal est de promouvoir l'accèsion des particuliers à la propriété d'un logement, en les aidant à se constituer le capital de départ nécessaire moyennant diverses primes ou en diminuant leur charge mensuelle de remboursement du prêt immobilier par le biais de subventions et/ou bonifications d'intérêt.

La loi de 1979 autorise également l'Etat à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics (communes, Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, Société nationale des habitations à bon marché, etc.) en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

### **1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2011**

Ces aides sont destinées aux personnes qui se proposent de construire, d'acquérir, de transformer ou d'améliorer leur logement.

ATTENTION Pour des raisons de délai de rédaction, les chiffres relatifs aux montants des aides ainsi qu'aux nombres des dossiers exposés dans le présent chapitre sont ceux retenus par le Centre des technologies de l'information de l'Etat jusqu'au 31 décembre des années en question et non ceux jusqu'au 31 mars, date de la clôture des années budgétaires respectives.

#### **1.1.1. Les aides en capital**

Par aides en capital, on entend toutes les aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et dont la finalité est surtout de *promouvoir l'accèsion des particuliers à la propriété d'un logement*, en les aidant à se constituer le capital de départ, à savoir:

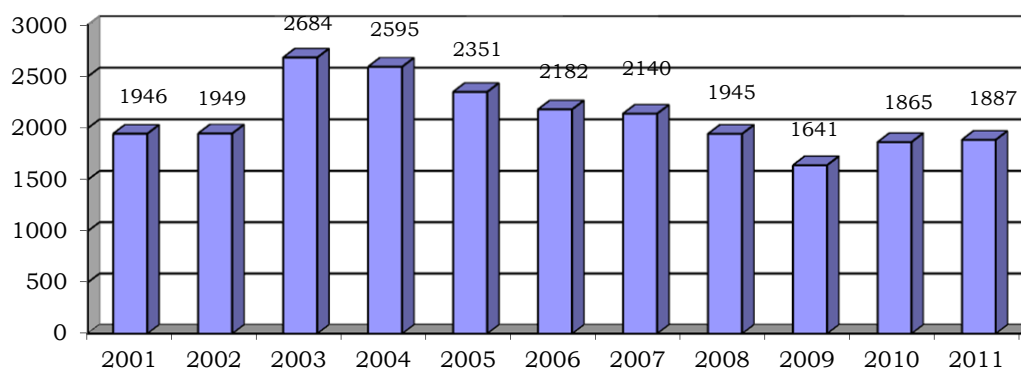
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

En vertu de la législation en vigueur, toutes ces aides sont notamment fonction des revenus et de la composition du ménage.

#### 1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition

Avec 1.887 unités, le nombre des primes accordées en 2011 a connu une augmentation comparée à celui de 2010 (1,18 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 8.974.515 euros en 2011 [5,22 %].

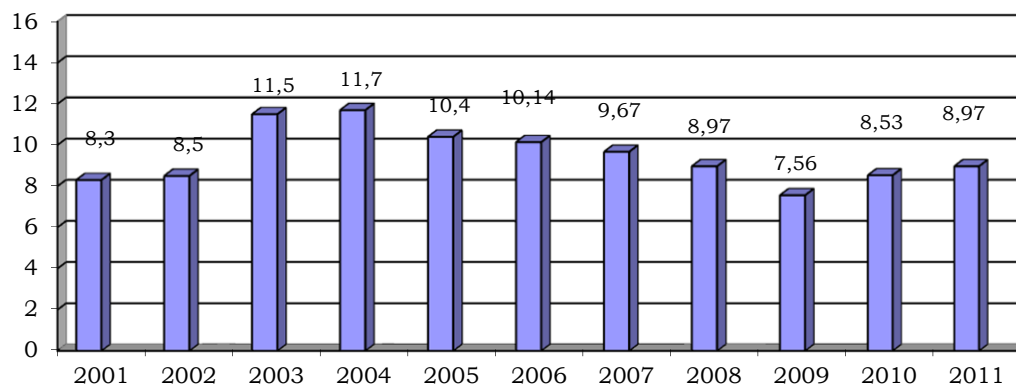
**Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011**



Source et Graphique: Ministère du Logement

Entre 2001 et 2010 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.318 unités. Quant au chiffre réalisé en 2011, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.887 primes accordées (-18,59%).

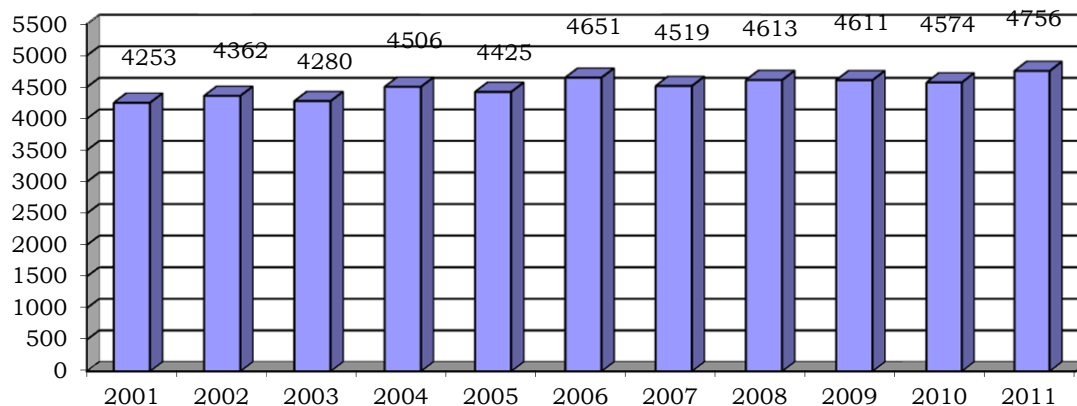
**Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011 (en millions euros)**



Source et Graphique: Ministère du Logement



**Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011**



Source et Graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2011 pour la construction et l'acquisition d'un logement a augmenté (3,98 %) à celui obtenu en 2010.

**Tableau 13: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011**

| Année                                                      | Acquisition (%) | Construction (%) |
|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| 2001                                                       | 72              | 28               |
| 2002                                                       | 70              | 30               |
| 2003                                                       | 70              | 30               |
| 2004                                                       | 76              | 24               |
| 2005                                                       | 74              | 26               |
| 2006                                                       | 74              | 26               |
| 2007                                                       | 76              | 24               |
| 2008                                                       | 79              | 21               |
| 2009                                                       | 77              | 23               |
| 2010                                                       | 76              | 24               |
| 2011                                                       | 73              | 27               |
| Total                                                      | Moyenne: 74,27  | Moyenne: 25,73   |
| Source: Centre des technologies de l'information de l'Etat |                 |                  |

Le rapport prime d'acquisition/prime de construction a nettement progressé endéans les dix dernières années en faveur de la prime d'acquisition.

**Tableau 14: Récapitulation du nombre des primes de construction/ d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements**

| année | nombre des primes d'acquisition |               |       | nombre des primes de construction |               |       | nombre total des primes accordées |
|-------|---------------------------------|---------------|-------|-----------------------------------|---------------|-------|-----------------------------------|
|       | appart.                         | mais. unifam. | total | appart.                           | mais. unifam. | total |                                   |
| 1979  | 123                             | 564           | 687   | 25                                | 141           | 166   | 853                               |
| 1985  | 318                             | 1187          | 1505  | 115                               | 384           | 499   | 2004                              |
| 1990  | 485                             | 1316          | 1801  | 298                               | 586           | 884   | 2685                              |
| 1991  | 747                             | 1718          | 2465  | 441                               | 656           | 1097  | 3562                              |
| 1992  | 661                             | 1262          | 1923  | 625                               | 688           | 1313  | 3236                              |
| 1993  | 699                             | 1234          | 1933  | 608                               | 577           | 1185  | 3118                              |
| 1994  | 543                             | 1121          | 1664  | 524                               | 612           | 1136  | 2800                              |
| 1995  | 560                             | 1129          | 1689  | 459                               | 413           | 872   | 2561                              |
| 1996  | 504                             | 1039          | 1543  | 457                               | 349           | 806   | 2349                              |
| 1997  | 538                             | 1042          | 1580  | 401                               | 356           | 757   | 2337                              |
| 1998  | 585                             | 1116          | 1701  | 467                               | 342           | 809   | 2510                              |
| 1999  | 538                             | 929           | 1467  | 354                               | 226           | 580   | 2047                              |
| 2000  | 610                             | 993           | 1603  | 444                               | 237           | 681   | 2284                              |
| 2001  | 564                             | 837           | 1401  | 252                               | 253           | 545   | 1946                              |
| 2002  | 574                             | 782           | 1356  | 431                               | 162           | 593   | 1949                              |
| 2003  | 872                             | 1011          | 1883  | 604                               | 197           | 801   | 2684                              |
| 2004  | 955                             | 1013          | 1968  | 504                               | 123           | 627   | 2595                              |
| 2005  | 891                             | 849           | 1740  | 462                               | 149           | 611   | 2351                              |
| 2006  | 905                             | 702           | 1607  | 430                               | 145           | 575   | 2182                              |
| 2007  | 914                             | 702           | 1616  | 413                               | 111           | 524   | 2140                              |
| 2008  | 890                             | 596           | 1486  | 365                               | 94            | 459   | 1945                              |
| 2009  | 721                             | 547           | 1268  | 300                               | 73            | 373   | 1641                              |
| 2010  | 770                             | 645           | 1415  | 371                               | 79            | 450   | 1865                              |
| 2011  | 792                             | 576           | 1368  | 405                               | 114           | 519   | 1887                              |
|       |                                 |               |       |                                   |               |       |                                   |

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

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le nombre total des primes de construction/d'acquisition accordées par rapport aux différents types de logements mentionnés dans le tableau ci-dessus a progressé jusqu'en 1991.

A partir de 1992, on assiste à un revirement de la situation, dans le sens où le nombre total des primes de construction/d'acquisition accordées a régressé de façon continue pour passer de 3.236 à 1.887 unités (- 41,69 %) en 2011.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2011, avec un rapport de 2,64:1, on a noté 2,6 fois plus de primes d'acquisition que de primes de construction.

#### *1.1.1.2. Prime d'épargne*

La législation relative aux aides au logement autorise l'Etat à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne.

D'une façon générale, une telle prime est égale aux intérêts et primes bonifiées à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne-logement ou sur les comptes en tenant lieu, sans qu'elle puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 euros.

En 2011, le nombre de primes admises a été de 314 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.133 euros par bénéficiaire.

#### *1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens*

Conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sont considérés d'emblée comme améliorations « *les travaux visant à améliorer les conditions de salubrité et de sécurité des logements, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement* ».

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011, 290 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 832.842,93 euros.

Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a constamment progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.872 euros en 2011.

Entre 1989 et 2011, un montant total de 22,30 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 15.099 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

#### *1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil*

D'après les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement, l'Etat peut accorder un complément à la prime de construction ou d'amélioration afin de compenser partiellement les frais et honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil.

En 2011, 30 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.180 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2 115 personnes ont pu bénéficier de cette mesure.

#### 1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant l'année budgétaire 2011, 1 demande de prime pour personnes handicapées physiques a connu une suite favorable.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques augmentait de 4.958 à 15.000 euros.

Le montant alloué a été de 7.121,51 euros.

Entre 1989 et 2011, 240 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,63 millions euros.

#### 1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisé

**Introduite par le règlement grand-ducal du 22 mars 2004, l'objectif de cette nouvelle mesure consistait à faire renaître la garantie de l'Etat, laquelle est très peu sollicitée de nos jours, et surtout rendre les gens plus conscients de l'importance d'épargner.**

Un enfant né *après* le 2 décembre 2002 peut bénéficier d'une aide d'épargne-logement généralisée sous forme d'un versement d'un montant de 100 euros sur un compte d'épargne « logement », en vue notamment d'un bénéfice ultérieur des aides individuelles en matière de logement, et notamment celles prévues aux articles 3 à 10 de la loi modifiée de 1979, c'est-à-dire la garantie de l'Etat. En vertu de ces articles, si des emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties jugées suffisantes par ceux-ci l'Etat peut garantir le remboursement de prêts hypothécaires consentis à ces personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son ménage.

128 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2011.

#### Résumé:

En ce qui concerne l'ensemble des aides en capital prévues au point 1.1.1., il y a lieu de noter que l'Etat a accordé, respectivement envisage, si on tient compte du budget 2012, d'accorder quelque 190 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2012.

**Tableau 15: Aides en capital accordées/à accorder entre 2001 et 2012**  
(en millions euros)

|                                               | 2001*       | 2002*        | 2003*        | 2004*        | 2005*        | 2006*        | 2007*        | 2008*        | 2009*       | 2010*        | 2011*        | 2012°        |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Prime de Construction + Prime d'architectes   | 1,82        | 2,46         | 3,25         | 2,36         | 2,36         | 2,33         | 1,99         | 1,84         | 1,52        | 1,79         | 2,12         | 9,50         |
| Prime d'acquisition                           | 4,86        | 6,09         | 8,32         | 9,41         | 8,12         | 7,87         | 7,72         | 7,17         | 6,07        | 6,76         | 6,89         |              |
| Prime d'épargne                               | 0,68        | 0,66         | 2,31         | 2,03         | 1,89         | 1,09         | 1,08         | 0,94         | 0,77        | 0,74         | 0,67         | 0,80         |
| Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées | 0,74        | 0,80         | 0,71         | 0,65         | 0,83         | 0,69         | 0,75         | 0,60         | 0,48        | 0,86         | 0,82         | 2,51         |
| Aide épargne-logement                         | -           | -            | -            | -            | 0,039        | 0,023        | 0,016        | 0,016        | 0,021       | 0,015        | 0,013        | 0,02         |
| <b>Total</b>                                  | <b>8,10</b> | <b>10,01</b> | <b>14,60</b> | <b>14,45</b> | <b>13,23</b> | <b>12,00</b> | <b>11,56</b> | <b>10,57</b> | <b>8,86</b> | <b>10,17</b> | <b>10,51</b> | <b>12,83</b> |

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

° Montants votés par la Chambre des Députés

Source: Ministère du Logement

#### 1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement

Conformément aux dispositions de l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au ménage bénéficiaire pendant un délai d'*au moins dix ans*.

Entre 1989 et 2012, quelque 130,4 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor. Ce montant englobe également les remboursements des aides en intérêt.

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2011, le montant total des remboursements a été de 6,2 millions euros et concernait 2 848 dossiers.

#### 1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires

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

### 1.1.2. Les aides en intérêt

#### 1.1.2.1. Subvention d'intérêt

Par aides en intérêt, on entend notamment toutes les subventions d'intérêt accordées aux ménages ayant contracté un prêt hypothécaire dans le cadre de l'accession à la propriété.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire, alors que la bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu.

La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,575 % et 2,45 %.

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011, un montant global de 11,7 millions euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 109.214 unités en 2011, soit une régression de 8,16 % par rapport à 2010.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2011, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 403,35 millions euros.

#### 1.1.2.2. Bonification d'intérêt

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

La bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune.

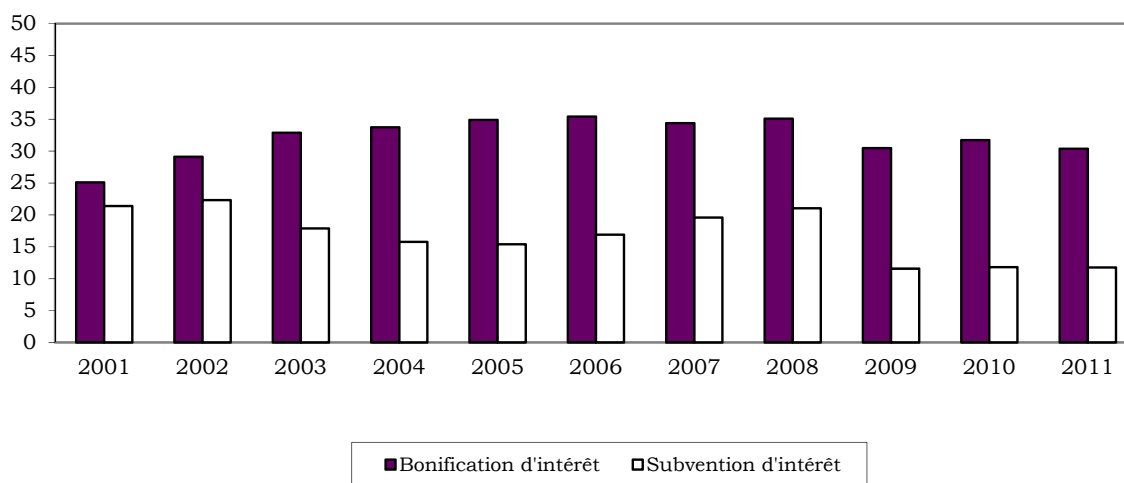
Elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,75 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011.

Il en résulte que, suite à l'introduction de la bonification d'intérêt qui prend en compte les prêts jusqu'à concurrence de 175.000 euros, le cercle des bénéficiaires d'aides étatiques en matière de logement se trouve nettement élargi.

Ainsi, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011, 307.093 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 30,38 millions euros soit quelque 2,5 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2011, 477,38 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

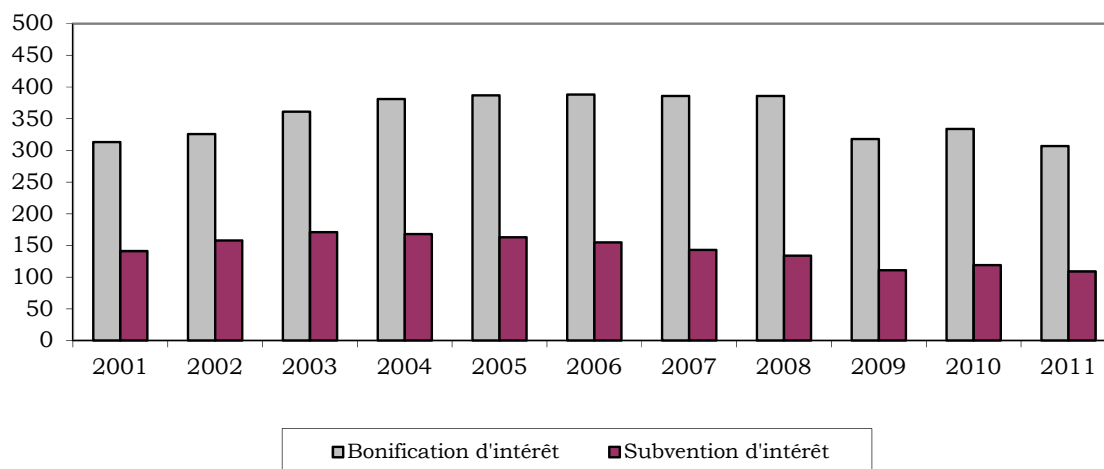
**Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2001 et 2011 (en millions euros)**



Source et Graphique: Ministère du Logement

Aux 42.138.518,77 euros accordés en 2011 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 416.307 paiements.

**Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2001 et 2011**



Source et Graphique : Ministère du Logement

**Tableau 16: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1997 et 2011**  
(en millions euros)

| Année             | Bonifications | Subventions | Total  |
|-------------------|---------------|-------------|--------|
|                   | d'intérêt     | d'intérêt   |        |
| 1997              | 17,46         | 17,47       | 34,93  |
| 1998              | 18,69         | 17,15       | 35,84  |
| 1999              | 19,82         | 16,43       | 39,25  |
| 2000              | 18,84         | 21,3        | 40,14  |
| 2001              | 21,39         | 25,1        | 46,49  |
| 2002              | 29,12         | 22,31       | 51,43  |
| 2003              | 32,88         | 17,88       | 50,76  |
| 2004              | 33,73         | 15,78       | 49,51  |
| 2005              | 34,97         | 15,38       | 50,36  |
| 2006              | 35,44         | 16,91       | 52,35  |
| 2007              | 34,42         | 19,67       | 54,08  |
| 2008              | 35,09         | 21,03       | 56,11  |
| 2009              | 30,47         | 11,56       | 42,04  |
| 2010              | 31,74         | 11,8        | 43,54  |
| 2011              | 30,38         | 11,75       | 42,13  |
| 2012              | 45*           |             |        |
| Total 1997 – 2011 |               |             | 688,96 |

\* Budget voté par la Chambre des Députés

Source : Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 1.1.1.2., l'Etat a accordé quelque 688,96 millions euros entre 1997 et 2011.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution de l'année précédente, on peut constater pour l'année 2011, une légère diminution du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une diminution du montant concernant les bonifications d'intérêt.



### 1.1.3. La garantie de l'Etat

Au cas où un emprunteur ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir, en vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint, ainsi qu'à leurs ascendants et descendants respectifs qui vivent dans le même ménage.

Les 133 garanties de l'Etat accordées en 2011 s'élevaient en moyenne à 67.746 euros.

### 1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative

Suite à l'introduction du règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'Etat peut fournir une garantie locative au candidat-locataire et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

En effet, beaucoup de ménages à revenu modéré ou faible se trouvent dans une situation financière où il est quasiment impossible pour ceux-ci d'accéder à la propriété d'un logement. Ils doivent, par conséquent, louer un logement sur le marché locatif privé au cas où ils n'ont pas la chance d'obtenir - à court ou à moyen terme - un logement du secteur locatif public.

A l'heure actuelle, il s'est révélé que de tels ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer un loyer, éprouvent surtout des difficultés à payer la garantie locative exigée par le bailleur au moment de la conclusion d'un bail à loyer.

Dans la plupart des cas, la garantie locative exigée par les propriétaires-bailleurs s'élève à 3 mois de loyer. De plus, le locataire doit payer d'avance le loyer pour le 1<sup>er</sup> mois et éventuellement encore une commission d'agence, laquelle s'élève en général à un mois de loyer. Au début du bail, le locataire est ainsi tenu de payer, à côté des frais de déménagement, en un seul coup 5 mois de loyer. Il n'est dès lors pas surprenant de constater que bon nombre de ménages à revenu modéré, bien que de bonne foi, éprouvent des sérieuses difficultés pour la constitution d'une garantie locative.

136 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 193.248,32 euros ont connu une suite favorable en 2011.

### 1.1.5. L'agence immobilière sociale [AIS]

Opérationnel depuis 2009, « l'Agence Immobilière Sociale » est un instrument de lutte contre l'exclusion sociale par le logement au Luxembourg. La mission principale de l'AIS est celle de rechercher et de mettre à la disposition des personnes souffrant d'une exclusion sociale des logements adéquats et adaptés à la composition du ménage, de promouvoir leur inclusion, voire réintégration sociale et de contribuer de cette façon à la cohésion sociale. Les

logements ainsi mis à disposition sont soit sous-loués par l'intermédiaire de l'AIS soit donnés directement en location par le propriétaire avec le concours de l'AIS. Dans les deux cas de figure ceci se fait à meilleur prix.

Fin 2011, l'AIS gère 86 logements avec 240 personnes logées, dont 135 enfants.

**Tableau 17 : Evolution du parc de logements par l'AIS**

|                                      | <b>2010</b> | <b>2011</b>  |
|--------------------------------------|-------------|--------------|
| - Logements gérés                    | 60          | 86           |
| - Personnes logées<br>(dont enfants) | 171<br>(94) | 240<br>(135) |
| - Dossiers en attente                | 603         | 750          |

A noter que ce projet pilote est cofinancé par le Ministère du Logement et le Ministère de la Famille et de la Solidarité. Ce dernier prend en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au Département du Logement incombent des frais divers relatifs aux logements locatifs proprement dits.

**Tableau 18 : Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2011**

|                                          | <b>Montants<br/>en euros</b> |
|------------------------------------------|------------------------------|
| 1. Frais d'entretien des logements       | 5.975                        |
| 2. Loyers/charges non payés              | 15.795                       |
| 3. Secours financier                     | 9.958                        |
| 4. Frais juridiques                      | 581                          |
| 5. Loyer local AIS (y compris déménagt.) | 29.180                       |
| 6. Créances douteuses                    | 5.267                        |
| 7. Vides locatifs/ frais annexes         | 24.853                       |
| 8. Frais d'études et d'experts           | 5.971                        |
| <b>Total</b>                             | <b>97.580</b>                |

#### 1.1.6. Les crédits-taudis

Compte tenu de l'évolution des prix sur le marché immobilier privé et des changements socio-économiques et démographiques (augmentation du taux de divorces, maintien d'un niveau élevé des flux migratoires etc.), il s'avère de plus en plus difficile notamment pour les familles nombreuses et/ou familles monoparentales à faible revenu de trouver un logement approprié financièrement abordable.

Le crédit-taudis est une garantie par laquelle l'Etat entend faciliter l'accession à la propriété pour ces familles nombreuses (3 enfants et plus) qui ne peuvent pas fournir des garanties propres suffisantes pour obtenir le crédit hypothécaire nécessaire à l'acquisition d'un logement convenant aux besoins de ces familles.

Afin de pouvoir bénéficier d'un crédit-taudis, les mêmes conditions d'octroi et de surface que celles applicables pour les primes d'acquisition doivent être respectées.

En outre, ni les logements nouvellement construits, ni les appartements (sauf pour les familles monoparentales) ne sont éligibles pour cette formule de garantie étatique.

En 2011, 13 demandes de garanties « crédits-taudis » d'un montant global de 640.000 euros ont connu une suite favorable et dont les montants varient entre 30.000 et 65.000 euros.

Entre 1989 et 2011, quelque 862 (2011 : 21) demandes ont été adressées au Ministère du Logement, dont 509 ont été avisés favorablement.

1.1.7. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"

L'association "Chantiers de la Fraternité Chrétienne" fut fondée en 1955 avec l'objectif de réunir suffisamment de fonds, sur la base de dons de particuliers et d'associations pour construire des habitations avec les capitaux réunis au profit de couples ayant charge d'enfants et disposant de revenus modestes.

Cet objectif n'ayant pas pu être atteint, les responsables des Chantiers ont néanmoins su trouver une voie d'intervention pour aider les familles défavorisées à accéder à la propriété, c'est-à-dire fournir aux ménages disposant de revenus faibles à moyens et ayant au moins deux enfants à charge le capital initial sous la forme d'un prêt remboursable sur 10 ans mais sans intérêts. Les mensualités du remboursement sont à la fois fonction du montant prêté et des possibilités des débiteurs.

Depuis la création de l'association en 1955 jusqu'en décembre 2011, 1068 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2011, 7 familles (10 en 2010) avec en tout 19 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 190.000 euros.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011 : 109 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2011 : 98 prêts étaient en cours

Depuis 1987, le Ministère du Logement accorde annuellement un montant de quelque 50.000 euros aux Chantiers.

1.1.8. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2011

**a) Typologie des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition (situation familiale, état civil et revenu)**

- *Situation familiale des ménages bénéficiant d'une prime de construction/d'acquisition en 2011*

En 2011, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 52,57 % des bénéficiaires d'une prime

de construction/d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne est de loin le plus fortement représenté (33,54%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2010.

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2011*

Avec 41,78 % des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (42,90%).

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2011*

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 26.665 euros, sont proportionnellement beaucoup plus représentés que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

## **b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2011**

En 2011, 79,34 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 51,14 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui obtenu en 2010.

## **c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2011**

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (59,13%) à bénéficier en 2011 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2011 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2010.

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

Par rapport à 2010, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,89% en 2011.

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

En 2011, 39,45% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 23.109 euros, alors que 32,96% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 23.109 et 28.442 euros.

**d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2011 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)**

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

Tout comme en 2010, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (83,87 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2011.

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

Les ménages ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2011: 77,89% contre 77,09 % en 2010.

▪ *Revenu des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Contrairement aux conditions relatives à la subvention d'intérêt, le revenu du requérant n'entre pas en ligne de compte pour l'obtention de la bonification d'intérêt. Ceci explique le fait qu'en 2011, 41,85% des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, 42,13% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 87,38% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

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

**a) Les chiffres-clés de l'année 2011**

En 2011, l'Etat a accordé 52,668 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

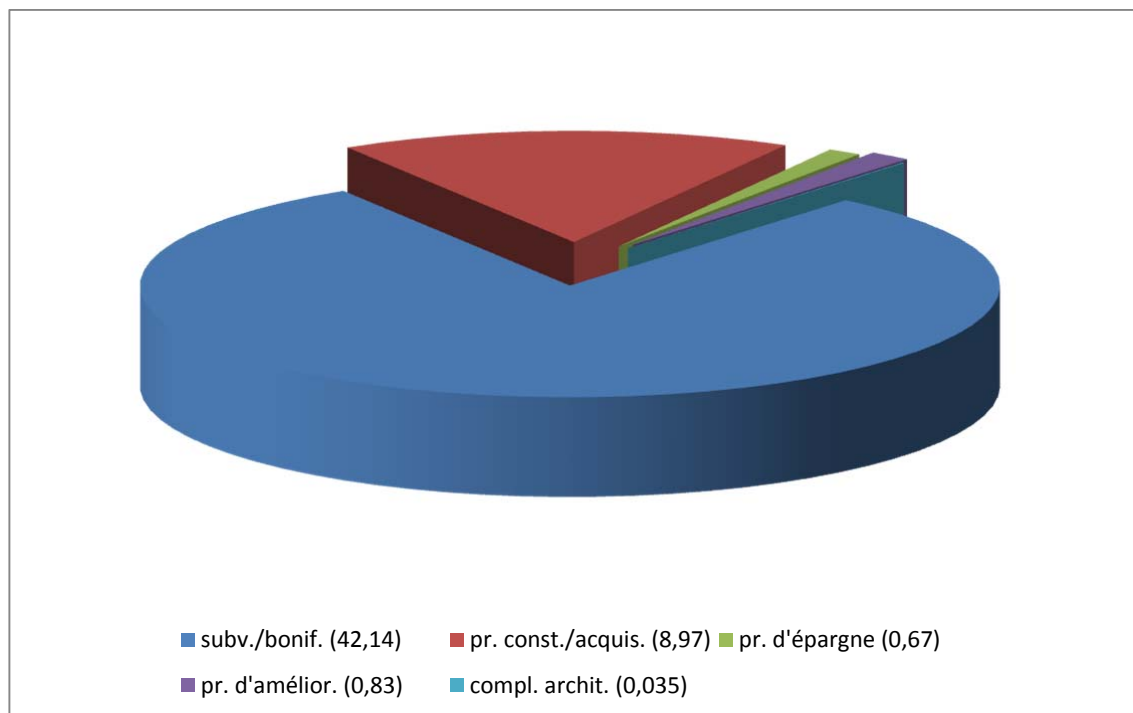
**Tableau 19: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2011**

| <b>Nature de l'aide individuelle au logement</b>                   | <b>Montants<br/>(en mio.<br/>euros)</b> | <b>Nombre des<br/>dossiers<br/>individuels</b> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Primes de construction/acquisition                                 | 8,970                                   | 1 887                                          |
| Primes d'épargne                                                   | 0,670                                   | 314                                            |
| Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt                   | 42,140                                  | 30 295                                         |
| Primes d'amélioration et                                           | 0,833                                   | 290                                            |
| Primes pour personnes handicapées physiques                        | 0,007                                   | 1                                              |
| Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil | 0,035                                   | 30                                             |
| Aide épargne-logement                                              | 0,013                                   | 128                                            |
| <b>Total</b>                                                       | <b>52,668</b>                           | <b>32 945</b>                                  |

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2011 a diminué par rapport à 2010 de 1,05 millions d'euros -1,97%).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2011 une baisse de 2,96 % par rapport à 2010.

**Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2011**  
(en millions euros)



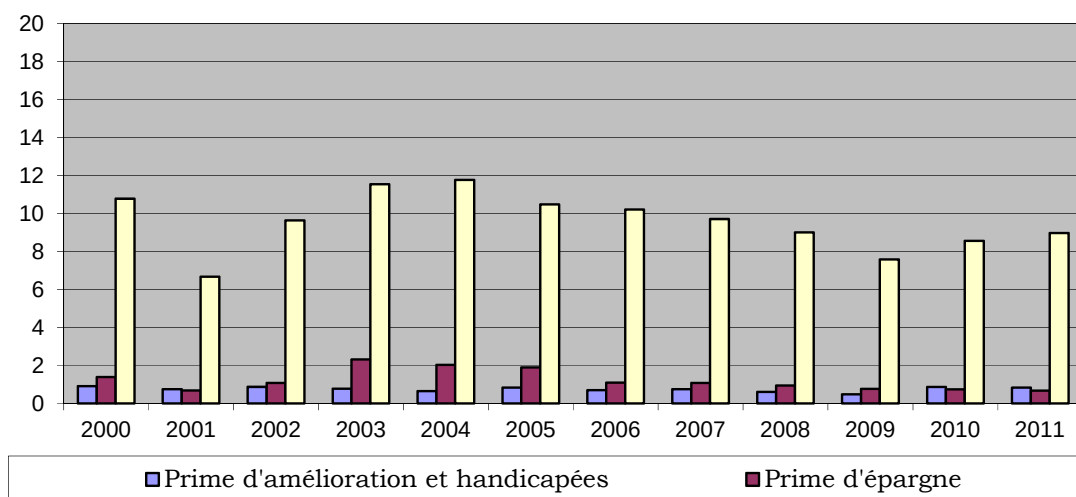
Source: Ministère du Logement

**b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2011**

Le Gouvernement a investi considérablement dans le domaine des aides individuelles en matière de logement, poursuivant de cette manière une politique active du logement depuis la fin des années '80.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et le 31 décembre 2011, 139,38 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

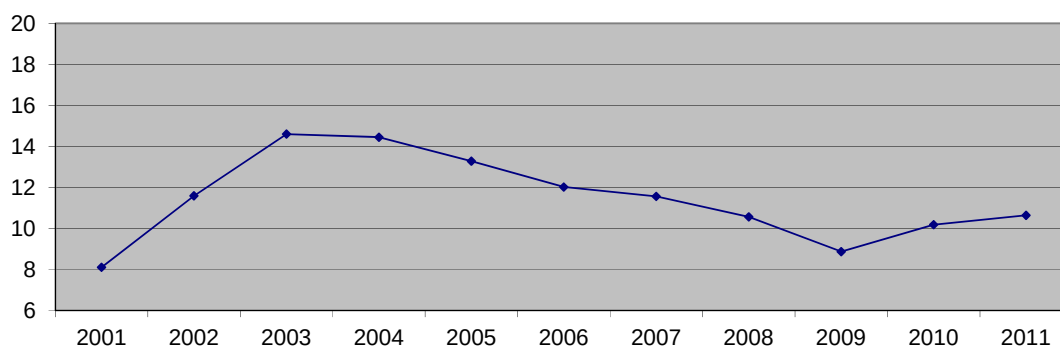
**Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 2001 et 2011**



Source: Ministère du Logement

Pour l'année budgétaire 2012, la Chambre des Députés a mis à la disposition du Ministère du logement un montant de 12,83 millions euros pour les prédites aides individuelles, y compris la nouvelle aide d'épargne-logement généralisée introduite en 2004.

**Graphique 15: Evolution des aides en capital payées entre 2001 et 2011**



Source: Ministère du Logement

**Tableau 20: Aides individuelles : Les chiffres-clés de la période 2005 à 2011**

| Type d'aide individuelle      | 2005              | 2006              | 2007              | 2008°             | 2009°             | 2010°             | 2011°             | TOTAL              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| subventions/<br>bonifications | 52 000 000        | 53 000 000        | 54 180 651        | 56 600 000        | 42 090 000        | 43 550 000        | 42 140 000        | 343 556 651        |
| primes construction           | 2 209 457         | 2 518 849         | 10 320 773        | 7 734 000         | 7 567 000         | 8 558 000         | 9 000 000         | 64 179 312         |
| primes acquisition            | 7 723 470         | 8 426 401         |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| primes architecte             | 66 613            | 54 749            |                   |                   |                   |                   |                   |                    |
| primes épargne                | 1 679 713         | 1 050 889         | 859 590           | 943 000           | 777 000           | 744 000           | 670 000           | 6 724 192          |
| primes amélioration           | 683 310           | 831 522           | 749 581           | 370 000           | 493 000           | 850 000           | 833 000           | 4 810 413          |
| primes handicapés             | 15 493            | 28 217            | 9 151             | -                 | 15 000            | 15 000            | 7 000             | 89 861             |
| garanties locatives           | -                 | -                 | -                 | 22 000            | 35 000            | 32 000            | 29 000            | 118 000            |
| Aide épargne logement         | 39 300            | 22 900            | 16 300            | 14 000            | 21 600            | 15 000            | 13 000            | 142 100            |
| <b>Montants</b>               | <b>64 417 356</b> | <b>65 939 575</b> | <b>66 137 340</b> | <b>65 683 000</b> | <b>50 999 900</b> | <b>53 764 000</b> | <b>52 692 000</b> | <b>419 624 529</b> |

° chiffres arrondis



### **1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010**

A l'exemple de l'Etat, un grand nombre de communes accordent des aides au logement.

Le tableau ci-après rend compte des subventions diverses aux particuliers dans l'intérêt de leur logement accordées par les différentes communes dans le sillage des mesures étatiques:

**Tableau 21: Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010**  
(en millions euros)

| Année | Montant total | Variation (en %) |
|-------|---------------|------------------|
| 1994  | 1,72          |                  |
| 1995  | 1,48          | - 4,0            |
| 1996  | 1,53          | + 3,9            |
| 1997  | 1,77          | + 15,2           |
| 1998  | 1,68          | - 4,8            |
| 1999  | 1,58          | - 5,7            |
| 2000  | 1,61          | + 1,9            |
| 2001  | 1,80          | + 11,8           |
| 2002  | 2,39          | + 32,7           |
| 2003  | 2,87          | + 12,1           |
| 2004  | 2,83          | - 1,4            |
| 2005  | 3,96          | + 40             |
| 2006  | 3,89          | - 1,76           |
| 2007  | 3,72          | -4,37            |
| 2008  | 2,95          | - 20,7           |
| 2009  | 2,15          | - 27,1           |
| 2010  | 2,15          | ± 0              |
| Total | 40,08         |                  |

Source : Ministère de l'Intérieur

Ainsi, entre 1994 et 2010 (budgets rectifiés), 40,08 millions euros ont été octroyés par les autorités communales au titre de subventions diverses aux particuliers (dont aussi les subventions d'intérêts au personnel communal) dans l'intérêt de leur logement.

### **1.3. Remboursement de la TVA-Logement et application directe du taux super-réduit de 3% opérés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines**

(Source : Rapport d'activité 2011 de Administration de l'Enregistrement et des Domaines)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1992, le taux normal de la TVA est de 15%. Afin de stimuler la construction de logements, l'Etat soumet la création et la rénovation d'un logement au taux super-réduit de 3%, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers.

Il a été décidé, à l'époque, de ne pas appliquer directement le taux super-réduit de 3% aux livraisons, constructions, rénovations et transformations de logements, mais de recourir à un régime de remboursement partiel de la TVA.

A la suite d'un essor du secteur de la construction, les délais de remboursement continuaient à augmenter malgré les efforts de l'administration tant au niveau de l'affectation de personnel qu'au niveau des moyens informatiques

Par le biais de la loi du 30 juillet 2002, l'application directe du taux super-réduit devient possible pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002. La nouvelle réglementation a le mérite de réduire le nombre de demandes de remboursement de la TVA et d'assurer le bénéfice immédiat de la mesure en faveur du logement dans les cas déterminés par règlement.

La procédure en vigueur concernant le remboursement de la TVA est maintenue pour les factures dont le montant hors taxe ne dépasse pas trois mille euros, ainsi qu'aux ventes d'immeubles neufs, aux contrats de vente d'immeubles à construire dans la mesure où ils portent sur les constructions réalisées au moment du contrat et aux acquisitions de matériaux de construction.

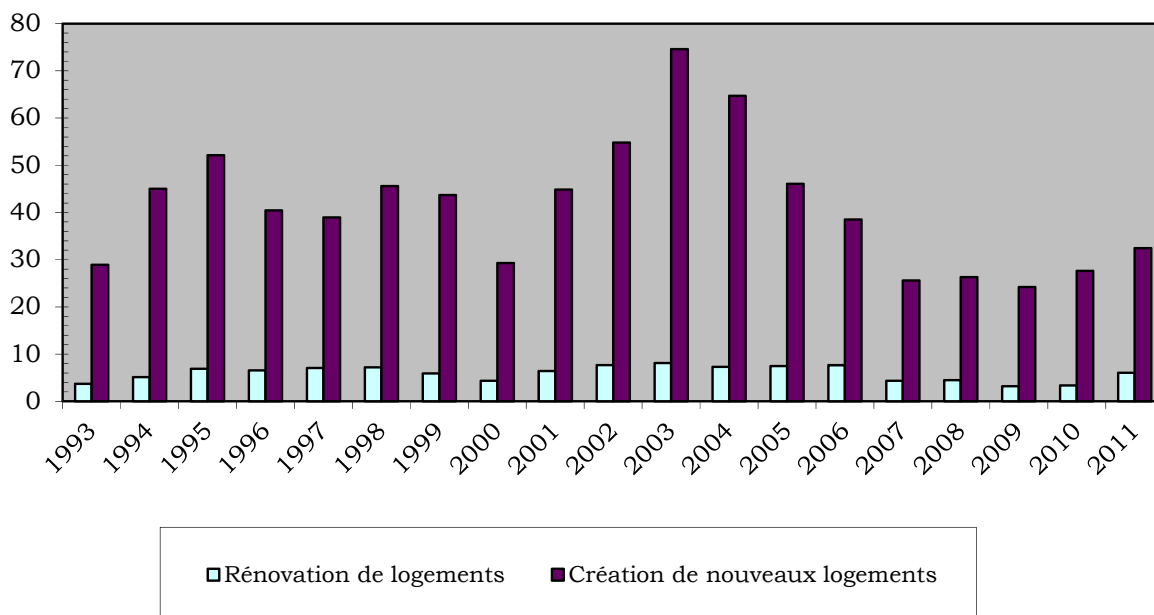
### 1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement

(Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines)

En 2011, le montant des remboursements s'élève à 38.533.813 euros, dont 32.472.285 concernent des créations de logements (2010 : 27.654.023) et 6.061.528 concernent des rénovations (2010 : 3.387.020).

Le nombre des demandes de remboursement semble rester plus ou moins constant par rapport aux années précédentes : 4048 demandes introduites en 2011 contre 4043 en 2010, 4008 en 2009 et 4305 en 2008.

**Graphique 16: Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1993**  
(en millions euros)



Entre 1992 et 2011, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 910,5 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 795,3 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,35% de l'ensemble des montants remboursés entre le 1<sup>er</sup> février 1992 et le 31 décembre 2011.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 115,2 millions euros ont été remboursés depuis 1992 (soit 12,65% de l'ensemble des montants de TVA remboursés).

**Tableau 22 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2011**

| <b>Année</b> | <b>Création de logements</b> | <b>Rénovation de logements</b> | <b>Total</b>       |
|--------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| 1992         | 11 462 588                   | 1 976 094                      | 13 438 682         |
| 1993         | 28 909 097                   | 3 700 674                      | 32 609 771         |
| 1994         | 45 014 025                   | 5 137 452                      | 50 151 477         |
| 1995         | 52 134 212                   | 6 865 330                      | 58 999 542         |
| 1996         | 40 429 692                   | 6 523 130                      | 46 952 822         |
| 1997         | 38 944 676                   | 7 053 027                      | 45 997 703         |
| 1998         | 45 574 092                   | 7 189 577                      | 52 763 669         |
| 1999         | 43 664 770                   | 6 183 818                      | 49 848 588         |
| 2000         | 29 281 116                   | 4 339 936                      | 33 621 052         |
| 2001         | 44 854 606                   | 6 436 012                      | 51 290 618         |
| 2002         | 54 854 807                   | 7 659 229                      | 62 514 036         |
| 2003         | 74 681 667                   | 8 201 698                      | 82 883 365         |
| 2004         | 64 699 974                   | 7 270 056                      | 71 970 030         |
| 2005         | 46 070 105                   | 7 476 542                      | 53 546 647         |
| 2006         | 38 501 031                   | 7 661 746                      | 46 162 777         |
| 2007         | 25 607 530                   | 4 334 715                      | 29 942 245         |
| 2008         | 26 303 660                   | 4 519 362                      | 30 823 022         |
| 2009         | 24 210 876                   | 3 184 162                      | 27 395 038         |
| 2010         | 27 654 023                   | 3 387 020                      | 31 041 043         |
| 2011         | 32 472 285                   | 6 061 528                      | 38 533 813         |
| <b>TOTAL</b> | <b>795 324 833</b>           | <b>115 161 107</b>             | <b>910 485 940</b> |

Les remboursements de la TVA-logement ont progressé de quelque 24%. Ce phénomène paraît surprenant vu l'utilisation de plus en plus poussée des possibilités offertes dans le cadre de l'application directe du taux de TVA de 3%. Une explication peut consister dans la pratique de certains promoteurs immobiliers de facturer leurs projets immobiliers au taux normal de 15%, ce pour éviter de devoir préfinancer la TVA desdits projets.

### 1.3.2. Application directe du taux de 3%

La procédure de l'application directe du taux super-réduit de 3% peut être autorisée pour les travaux de création et de rénovation effectués par les corps de métier dans les limites et les conditions fixées par le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives. Cette nouvelle procédure n'est permise que pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002.

L'assujetti (le fournisseur), chargé de l'exécution des travaux, présente une demande d'application directe du taux super-réduit à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour agrément.

**Tableau 23 : Nombre d'agréments et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%**

| Année        | Agréments avisés positivement | Faveur fiscale (12%)<br>(en euros) |
|--------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 2002         | 3.111                         | 19.965.084                         |
| 2003         | 25.992                        | 92.503.240                         |
| 2004         | 34.811                        | 127.341.779                        |
| 2005         | 35.173                        | 138.344.226                        |
| 2006         | 39.684                        | 150.601.275                        |
| 2007         | 39.681                        | 148.127.814                        |
| 2008         | 41.657                        | 151.698.355                        |
| 2009         | 42.228                        | 137.475.754                        |
| 2010         | 45.029                        | 166.960.947                        |
| 2011         | 46.344                        | 188.713.746                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>353.710</b>                | <b>1.321.732.220</b>               |

Les montants de la faveur fiscale (12 %) n'ont qu'un caractère provisoire étant donné qu'ils se rapportent aux agréments avisés positivement. En effet, ils correspondent aux montants figurant dans les devis introduits par les fournisseurs majorés de 10% par l'administration. Cette majoration est estimée nécessaire du fait que les montants facturés dépassent très souvent ceux proposés dans les devis.

Par contre, le montant des régulations, c'est-à-dire les recettes de l'Etat lorsque les bénéficiaires doivent restituer en tout ou en partie la faveur fiscale, a sensiblement diminué depuis l'exercice 2007, passant de 17.680.176 euros à 6.273.957 euros pour l'exercice 2010.

Cette diminution est peu surprenante en tenant compte du fait que la durée d'occupation minimale d'un logement a été ramenée de 4 à 2 ans par la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes ( cf : <http://www.aed.public.lu/administration/rapports/rapportacti2011.pdf> )

#### **1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2011**

L'article 15 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement autorise l'Etat à favoriser par des participations financières notamment l'initiative des *promoteurs publics* en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Le 9<sup>ème</sup> programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés, arrêté par règlement grand-ducal du 24 mars 2010, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat et porte sur un nombre total de logements d'environ 8.500 unités. Ledit programme a succédé au 8<sup>ème</sup> programme pluriannuel dont 183 sur 262 projets ont été repris.

L'arrêté grand-ducal du 22 janvier 2011 a arrêté le complément au 9<sup>ème</sup> programme de construction d'ensembles ajoutant un nombre total de 467 unités de logements dont 278 sont destinés à la vente et 189 sont destinés à la location.

Le programme contient trois catégories de projets de construction d'ensembles : l'aménagement de terrains à bâtir, la construction de logements destinés à la vente et la construction de logements locatifs.

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

Pour ce type de projets, une participation étatique, pouvant atteindre 50 % des frais d'études et d'infrastructure, 70% des frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts et 50% du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation, peut être accordée notamment aux communes, au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (**le Fonds**) et à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (**la Société**). En principe, les projets doivent comprendre au moins 10% de logements locatifs et la commune, si elle est promoteur public, doit participer financièrement à raison d'un tiers de la participation étatique.

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

Il est à souligner que le Fonds mais également la Société ont systématiquement recours à l'emphytéose.

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

A cet effet, l'État encourage les promoteurs publics à réaliser des logements locatifs notamment par le biais d'une participation étatique de 70% (75% pour les communes) du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à

être loués par les promoteurs publics à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.

Ainsi, les projets de logements locatifs des villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette ainsi que des communes de Diekirch, Mondercange et Schiffange sont en cours de réalisation ou prêt à être démarrés.

Force est de constater que le problème d'un manque d'offre de logements locatifs reste toujours d'actualité et qu'il est donc par conséquent indispensable de persévérer dans les efforts de sensibilisation des communes et autres promoteurs publics ou privés.

En ce qui concerne la demande de logements pour étudiants, le Ministère du Logement en étroite collaboration avec l'Université de Luxembourg, a pris l'initiative de soutenir les communes et syndicats de communes dans leurs efforts afin de mettre à disposition un maximum d'unités de logements estudiantins. Dans ce cadre, il est à noter que l'Etat peut participer jusqu'à 100% au financement des coûts engendrés par la réalisation de logements pour étudiants initiés par des promoteurs publics. Néanmoins, le Grand-Duché de Luxembourg reste en sous-effectif de ce type de logements.

Les Villes de Luxembourg, d'Esch-sur-Alzette et de Dudelange ainsi que les communes de Mondercange, de Bettembourg et de Sanem mais aussi le Fonds du Logement (projet Nonnewisen notamment) ont élaboré ou sont en train de finaliser des projets de logements pour étudiants. Dans ce contexte, plusieurs immeubles et terrains ont été acquis afin d'y réaliser ou de les transformer en logements estudiantins. L'intérêt des communes pour la réalisation de ce type de logements est en forte augmentation sous la pression d'une demande de plus en plus tendue.

En 2011, plusieurs communes ont soit procédé à l'étude de nouveaux projets soit entamé ou clôturé la réalisation de nombreux logements à coût modéré.

A titre d'exemple, la Ville de Luxembourg a continué la rénovation de son parc locatif. Les projets d'envergure de logements subventionnés sis notamment à « rue Laurent Ménager », « rue de Trèves » ainsi que « rue Münster » sont en cours de réalisation, ces deux derniers projets étant réservés à des unités de logements pour étudiants. D'autres projets, tels que « rue des Celtes », « rue de Clausen » et « rue Vauban » font ou feront sous peu l'objet d'une demande de subside de la part du Ministère du Logement.

La Ville d'Esch-sur-Alzette a continué la réalisation de plusieurs projets de rénovation de logements locatifs et elle a surtout poursuivi les travaux d'infrastructures relatifs au projet « Nonnewisen ». Toute une série de conventions pour environ une douzaine de projets a été conclue entre la Ville et le Ministère.

La commune de Schiffange a continué en 2011 la réalisation du projet « Maisons des générations » qui prévoit la construction et l'aménagement de logements notamment pour seniors.

La commune de Bertrange a poursuivi en 2011 les travaux de terrassement et d'infrastructures relatifs au projet « Rilsper » qui prévoit la réalisation de 28 unités de logements destinés à la vente.

La commune de Bettembourg a finalisé les études concernant les travaux de transformation des 3 maisons acquises au centre-ville en 2010 afin d'y réaliser

essentiellement des logements pour étudiants vu la proximité immédiate du réseau de transports publics et la bonne connexion aux sites universitaires de Belval et de Luxembourg-Ville.

La commune de Mondercange va entamer sous peu plusieurs projets d'envergure notamment un projet de structure pour personnes âgées et deux autres projets de logements subventionnés qui prévoient la réalisation de près de 80 unités de logements.

La commune d'Ell a finalisé son projet de rénovation de l'ancien presbytère à Roodt permettant la réalisation de 3 unités de logement destinées à la location.

Les nouveaux projets des communes de Dudelange, Eschweiler, Hesperange, Junglinster, Koerich, Esch-sur-Sûre sont soit en phase d'avant-projet définitif ou ont débuté en 2011 pour ce qui concerne la construction ou la rénovation des unités de logement.

La commune de Betzdorf a acquis 3 appartements à Roodt-Syre destinés à la location.

La commune de Beckerich a entamé les travaux de rénovation de l'ancienne Gare à Noerdange en vue de la réalisation d'une unité de logement pour famille nombreuse.

L'a.s.b.l. Jongenheem a poursuivi la réalisation de son projet repris en grande partie à l'association Luxembourg Alzheimer asbl qui l'avait abandonné.

L'association « Ennerdaach a.s.b.l. » a poursuivi les travaux de construction et de transformation du projet à Differdange, « 63, avenue de la Liberté » afin d'y aménager des logements locatifs.

Le Comité national de Défense sociale a poursuivi quant à lui en 2011 son projet de construction et d'aménagement de logements locatifs pour personnes défavorisées à Helmdange.

La Fondation Felix Chomé a débuté les travaux de terrassement du projet de construction de logements pour personnes âgées à Luxembourg-Eich.

L'association « Stëmm vun der Strooss » a acquis 2 logements à Oberkorn destinés à héberger des personnes nécessiteuses.

Le parc locatif du **Fonds** est le plus important du pays avec 1.701 unités de logement au 31 décembre 2010, contre 1.647 au 31 décembre 2009 soit une progression de 3,3%. Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules près des 2/3 du parc locatif du Fonds.

Au 31 décembre 2010, 5,64% du parc locatif étaient loués à diverses asbl afin que celles-ci puissent héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique.

A noter que 2,05 % du parc locatif soit 35 logements étaient loués conformément aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Au 31 décembre 2010, le Fonds a réalisé 1.287 ventes contre 1.231 au 31 décembre 2009 soit une progression de 4,5 %. Ces ventes ont été réalisées à Dudelange (Gare-Usines), à Esch-Nonnewisen, à Luxembourg-Cents (quartier « Carmel »), Mersch (projet « Hinter Jans »), Differdange (quartier Peschkopp) et à Luxembourg-Ville (rue de Neudorf et Eescherschmelz).

Divers immeubles et terrains ont été acquis pour 9,1 millions euros dont 3,5 millions euros pour les terrains.

Le Fonds a procédé à la clôture de divers chantiers sis à Dudelange, Differdange, Echternach, Esch-sur-Alzette, Luxembourg, et Pétange.

En parallèle, il a poursuivi ses activités sur ses autres projets à Differdange (Grand-Rue), Esch-sur-Alzette (Lots 2Sud A et B1 du projet Nonnewisen et boulevard Kennedy), Hosingen (Haaptstrooss), Luxembourg (Cents-Carmel et rue Laurent Ménager) et Remich (rue St. Nicolas).

Plusieurs projets ont pu être démarrés notamment à Diekirch (13 unités de logement), Rodange (14 unités), Schiffange (7 unités), Steinheim (5 unités), Tuntange (8 unités), Luxembourg (9 unités) et Luxembourg-Cents (16 unités) en partenariat avec la SNHBM.

Enfin, de nombreux projets ont été étudiés, notamment à Arsdorf, Asselborn, Bascharage, Bertrange, Colmar-Berg, Diekirch, Differdange, Dillingen, Dudelange, Echternach, Eisenborn, Esch-sur-Alzette, Ettelbruck, Fentange, Folschette, Grevenmacher, Hautcharage, Hesperange, Insborn, Kopstal, Lenningen, Luxembourg, Mondorf, Niederkorn, Noerdange, Noetrange, Oberkorn, Oberpallen, Pintsch, Remich, Rodange, Roodt-sur-Syre, Schengen, Schieren, Schiffange, Schweich, Senningerberg, Septfontaines, Soleuvre, Steinfort, Useldange, Weiswampach, Wellenstein, Winseler et Wolwange.



### 1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2011

Pendant la période allant de 1990 à 2011, l'Etat a accordé quelque **3,94 milliards** euros (dont 299,45 millions euros en 2011) sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

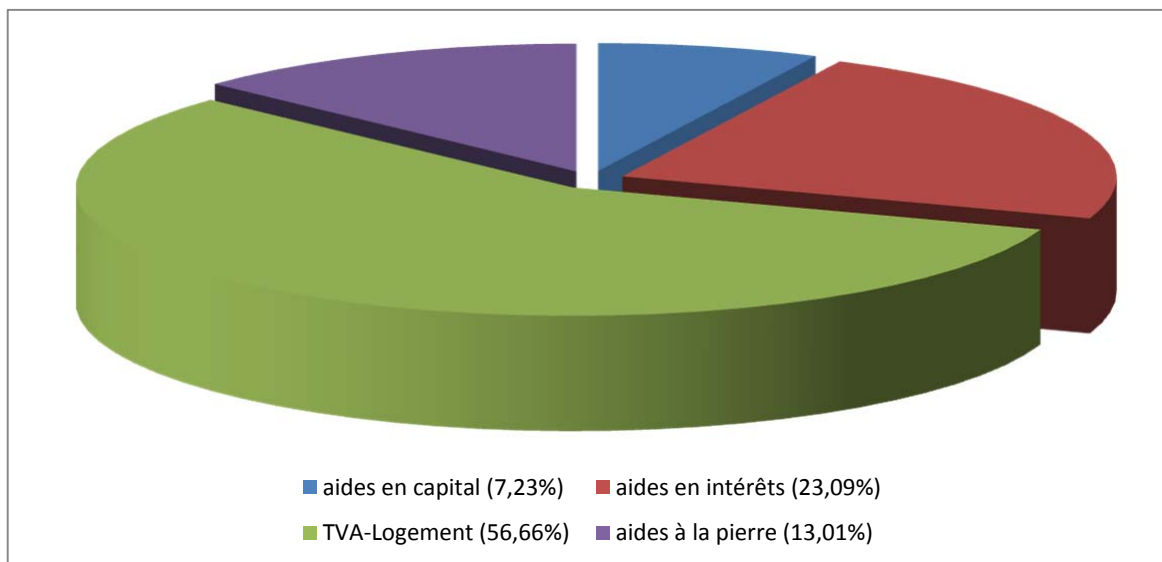
- **285,04** millions euros (7,23 %) versés sous forme **d'aide en capital** (dont 10,51 millions en 2011) ;
- **909,62** millions euros (23,09 %) sous forme **d'aide en intérêt** (dont 42,13 millions en 2011) ;
- **512,73** millions euros (13,01 %) sous forme **d'aide à la pierre** (dont 76,94 millions en 2011).

910,49 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 38,53 millions euros en 2011).

Sous le régime de l'application directe de 3% en matière de TVA-logement, depuis l'introduction de ce régime en 2002, la faveur fiscale (provisoire – voir aussi chapitre 1.3.2) s'élève à 1.321,73 millions euros (dont 188,71 millions euros en 2011).

La faveur fiscale globale en matière de **TVA-Logement** s'élève donc à quelque **2,23 milliards** millions euros, soit 56,66 % du montant total des aides étatiques.

**Graphique 17 : Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990**



Source : Ministère du Logement

## **2. Le Service "Info' Logement"**

Il appartient au Service "Info' Logement" de fournir aux usagers tous les renseignements concernant:

- l'habitat, tant sur le plan législatif et administratif que sur le plan technique;
- les aides individuelles en matière de logement.
- technique de construction et droit de la construction
- construction écologique et performante sur le plan énergétique

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

- à l'Info' Logement, coin avenue Gaston Diderich/bd Grande-Duchesse Charlotte à Luxembourg-Ville ;
- et sur rendez-vous :
- au « Biergeramt » de l'Hôtel de Ville d'Esch-sur-Alzette (depuis octobre 2006).

### **a) Les objectifs du service**

Guider les usagers dans leurs démarches financières, techniques, juridiques et administratives en matière de logement, en collaboration avec les protagonistes agissant sur le marché de l'immobilier (banques, associations, promoteurs, chambres professionnelles, administrations communales et services publics) constituent les objectifs principaux du Service "Info' Logement".

Plus précisément, les renseignements fournis par ce Service portent sur:

- 1) 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;
- 2) les adresses utiles de toutes les institutions œuvrant dans le domaine du logement;
- 3) la législation en matière de bail à loyer, de la copropriété; la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieurs-conseils ;
- 4) la planification et l'exécution de la construction, laquelle doit respecter les dispositions concernant les critères de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'hygiène;
- 5) les aides financières:
  - accordées par le Ministère du logement, avec la possibilité de recueillir toutes sortes d'informations concernant les dossiers individuels traités par le Service des Aides au Logement, et

- accordées par les communes et par les autres services publics;
- 6) les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique.

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

A l'instar des années précédentes, un nombre considérable de personnes se sont présentées au cours de l'exercice 2011 auprès du Service afin d'obtenir soit des renseignements généraux concernant l'habitat, soit des informations en rapport avec les aides individuelles au logement.

Quant aux appels téléphoniques ainsi qu'aux demandes d'informations via adresse e-mail à partir du site Internet du Ministère, la grande majorité concernait les différentes aides individuelles, telles que prime de construction, d'acquisition, d'amélioration ou d'épargne, subvention d'intérêt, etc.

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

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

Le reste des appels concernaient:

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

A noter également qu'un espace d'exposition spécialement aménagé dans les locaux du Service offre la possibilité aux promoteurs publics d'exposer des plans et maquettes de leurs projets en voie de réalisation.

**c) 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 de matières repoussantes comme le bois ou la glaise.

Beaucoup de questions concernaient ainsi l'économie en énergie, les modes de construction de maisons à basse consommation énergétique et de maisons passives, les matières isolantes et l'élimination des vices de construction provoquée par l'eau provenant du dégel ainsi que la suppression de ponts thermiques.

En outre, le service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Lëtzebuerg profite d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Il complète le Service Info-Logement dans ses activités de consultation. Le service « Info-Logement » du ministère s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés; les architectes, planificateurs, associations professionnelles et communes peuvent se faire conseiller par l'OekoZenter.

- « Conseils écologiques en construction » - téléphone vert de l'**OekoZenter Lëtzebuerg asbl**

A partir de mars 2009, le service « Conseils écologiques en construction », assuré par l'OekoZenter Lëtzebuerg, était également disponible les mardis-après-midis (sur base de rendez-vous) au Biergeramt à Esch-sur-Alzette.

A l'instar des années précédentes, les questions tournaient essentiellement autour de deux sujets - d'une part, les matériaux de construction écologiques et d'autre part l'efficacité énergétique des bâtiments. Beaucoup de clients recherchent des informations sur la rénovation énergétique des constructions anciennes.

#### **d) Thermographie**

Le Ministère du Logement a réalisé des thermographies gratuites pour les propriétaires de maisons d'habitation âgées de plus de 10 ans, qui présentaient des problèmes d'humidité et/ou de moisissures.

Avec des images thermiques à l'appui, le consultant peut, en effet, répondre plus facilement et plus concrètement aux requêtes des propriétaires de logements anciens présentant des problèmes d'humidité et/ou de moisissures.

### **3. Observatoire de l'Habitat**

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques (CEPS/INSTEAD).

L'ensemble des travaux effectués en 2011 par l'Observatoire de l'Habitat a été déterminé conjointement par le Ministère du Logement et le CEPS/INSTEAD, dans le cadre d'un programme de travail annuel. Ce dernier a été validé lors de la signature de la convention annuelle de l'Observatoire de l'Habitat, entre l'Etat et le CEPS/INSTEAD.

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

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

Pour l'année 2011, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire de l'Habitat ont été les suivants :

- l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix immobiliers proposés dans les annonces ;
- les actes de vente et les prix de vente des biens immobiliers issus des actes notariés (via les données de la Publicité Foncière) ;
- le potentiel foncier constructible pour l'habitat, la consommation foncière dans les communes, ainsi que l'analyse de la densité résidentielle ;
- les choix de logement et les déménagements des ménages résidents luxembourgeois et étrangers ;
- la capacité d'achat des ménages locataires résidant au Luxembourg.

#### **3.1. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces**

L'Observatoire de l'Habitat effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée, ainsi que sur internet. A la fin de l'année 2011, la base de données regroupait près de 460.000 annonces, dont plus de 68.000 collectées en 2011.

Ces données sont utilisées pour le calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés, qui permettent de suivre les évolutions de l'offre et des prix proposés à la vente et à la location. Elles sont également utilisées pour réaliser un suivi semestriel des prix annoncés par commune, via la mise à jour d'une carte interactive disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat. Depuis janvier 2010, l'Observatoire propose aussi un suivi des prix annoncés par quartier à Luxembourg-Ville.

### 3.1.1. Prix annoncés à la vente

Le suivi trimestriel des annonces immobilières indique que le nombre d'offres de vente de maisons est légèrement supérieur à celui relevé un an plus tôt (+1,76% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010). En revanche, le nombre d'annonces de vente s'est assez fortement réduit depuis un an pour les appartements (-4,86%).

En moyenne sur l'année 2011, les appartements représentaient environ 68% du total des offres de vente au Grand-Duché de Luxembourg, contre 32% pour les maisons. Ces proportions sont exactement identiques à celles relevées au cours de l'année 2010. Toutefois, la part de l'habitat collectif a tendancielllement augmenté au cours des dernières années : en 2005, les offres de vente d'appartements ne représentaient ainsi que 55% du total des offres de ventes, contre 45% pour les maisons.

En ce qui concerne les évolutions récentes des prix proposés à la vente, une très forte augmentation est relevée au cours de l'année 2011. Entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011, la progression de l'indicateur des prix annoncés atteignait +2,27% pour les maisons et +5,58% pour les appartements (cf. tableau 1).

**Tableau 24 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2011** (en euros courants)

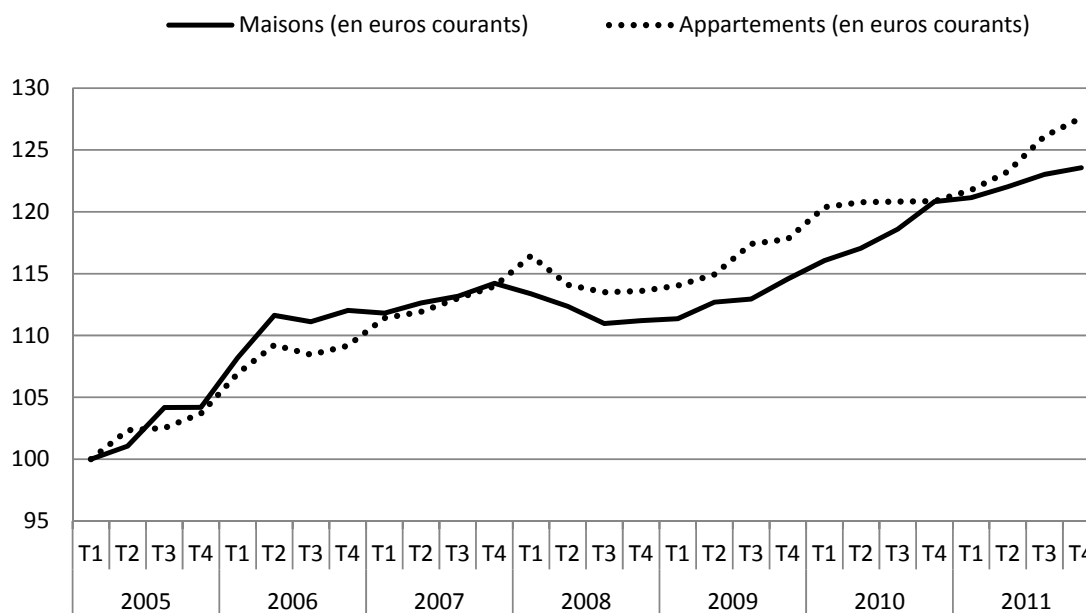
| <b>Segments</b>             | <b>Nombre d'annonces relevées au 4<sup>e</sup> trimestre 2011</b> | <b>Indicateur au 4<sup>e</sup> trimestre 2011</b> | <b>Taux de variation trimestriel de l'indicateur</b> | <b>Taux de variation sur un an de l'indicateur</b> |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Vente de maisons</b>     | 7.223                                                             | 123,57                                            | +0,44%                                               | +2,27%                                             |
| <b>Vente d'appartements</b> | 14.730                                                            | 127,60                                            | +1,18%                                               | +5,58%                                             |

Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat  
(base Prix annoncés 2010-2011)

Si l'on observe l'évolution des prix annoncés sur une période plus longue (cf. graphique 1), les indicateurs des prix annoncés des maisons et des appartements ont connu une baisse sensible au cours de l'année 2008. L'année 2009 a ensuite été marquée par une reprise rapide de la hausse des prix annoncés à la vente : les niveaux de prix annoncés avaient alors progressivement retrouvé, puis dépassé leurs niveaux d'avant-crise au cours du second semestre 2009. En 2010 et 2011, la tendance à la hausse s'est poursuivie de façon assez régulière pour les prix annoncés des maisons à la vente. Quant aux prix annoncés des appartements, ils ont repris une forte hausse en 2011 après une quasi-stagnation au cours de l'année 2010.

**Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 (en euros courants)**



Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat  
(base Prix annoncés 2005-2011)

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la vente (en euros courants et également en euros constants, c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation) peuvent être consultés et téléchargés sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 3.1.2. Prix annoncés à la location

Le nombre d'annonces de location de maisons est quasiment identique à celui relevé un an auparavant : +0,15% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011. En revanche, la baisse de l'offre d'appartements locatifs entamée en 2010 s'est poursuivie et amplifiée en 2011. Le nombre d'annonces de location d'appartements s'est réduit de -34,57% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

Sur l'année 2011, les appartements représentent ici en moyenne 87% des offres locatives relevées au Luxembourg, contre seulement 13% pour l'offre de location de maisons. La part des appartements parmi les offres de location a peu varié par rapport à l'année précédente (elle était de 88% en moyenne au cours de l'année 2010). En revanche, la dynamique à l'œuvre sur une période plus longue est clairement celle d'une hausse de la part des appartements dans l'offre locative : à titre d'exemple, les maisons représentaient encore plus de 21% du total de l'offre locative en moyenne en 2005.

En ce qui concerne les évolutions récentes des indicateurs des loyers annoncés, il s'avère qu'ils ont très fortement augmenté au cours de l'année 2011 (cf. tableau 2). La hausse de s'élève à +7,85% pour l'indicateur des loyers annoncés des maisons et à +10,09% pour celui des loyers annoncés des appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Tableau 25 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4<sup>e</sup> trimestre 2011** (en euros courants)

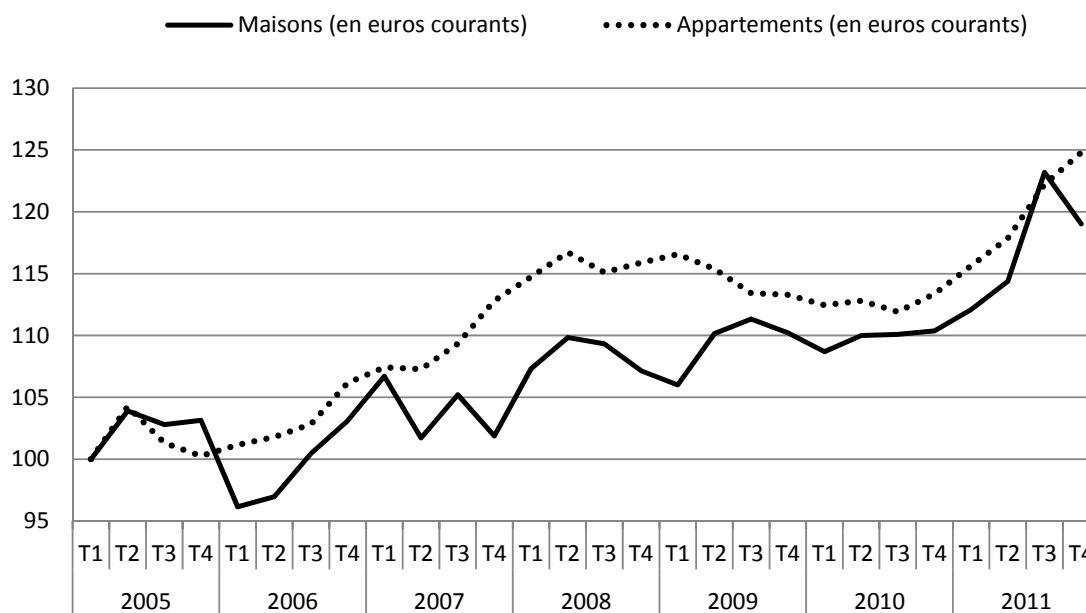
| <b>Segments</b>                | <b>Nombre d'annonces relevées au 4<sup>e</sup> trimestre 2011</b> | <b>Indicateur au 4<sup>e</sup> trimestre 2011</b> | <b>Taux de variation trimestriel de l'indicateur</b> | <b>Taux de variation sur un an de l'indicateur</b> |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Location de maisons</b>     | 674                                                               | 119,03                                            | -3,38%                                               | +7,85%                                             |
| <b>Location d'appartements</b> | 3.547                                                             | 124,80                                            | +2,12%                                               | +10,09%                                            |

Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005  
Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat  
(base Prix annoncés 2010-2011)

Sur une période plus longue, le graphique 2 montre que les loyers annoncés des appartements et des maisons avaient nettement augmenté en 2006. La hausse de l'indicateur des loyers annoncés s'était ensuite interrompue en 2007 pour les maisons, alors qu'elle s'était poursuivie pour les appartements. Le début de l'année 2008 avait marqué une nouvelle hausse des loyers annoncés, pour les appartements comme pour les maisons. A partir du second semestre 2008, on a observé une inversion de tendance, avec une nette baisse de l'indicateur des loyers annoncés puis une stabilisation progressive, qui était toujours en vigueur en fin d'année 2010. Le début d'année 2011 a marqué le début d'une nouvelle forte hausse des loyers annoncés, qui s'est poursuivie aux trimestres suivants.



**Graphique 19 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2011 (en euros courants)**



Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat  
(base Prix annoncés 2005-2010)

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la location (en euros courants et en euros constants) peuvent être consultés et téléchargés sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 3.1.3. Prix annoncés par commune

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

### 3.1.4. Prix annoncés par quartier pour Luxembourg-Ville

Depuis janvier 2010, l'Observatoire de l'Habitat assure également un suivi des prix annoncés à la vente et à la location pour les différents quartiers de Luxembourg-Ville. Une rubrique a été créée sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>) pour permettre la consultation de cartes et de tableaux reprenant les prix annoncés moyens à la vente et les loyers annoncés moyens dans les quartiers de Luxembourg-Ville, pour les maisons comme pour les appartements. Cette rubrique est actualisée chaque semestre, en même temps que la borne interactive des prix par commune.

### **3.2. Actes de vente et prix de vente issus des actes notariés**

L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) et l'Observatoire de l'Habitat ont engagé une collaboration active sur l'analyse des transactions immobilières. Cette collaboration se fonde sur les données de la Publicité Foncière, qui reprend les informations sur les transactions immobilières provenant des actes notariés. L'A.E.D. transmet ainsi chaque mois à l'Observatoire de l'Habitat un extrait de la Publicité Foncière.

Depuis février 2010, l'Observatoire de l'Habitat publie chaque trimestre un tableau de bord consacré aux prix de vente des appartements. Cette publication s'accompagne de la mise à jour sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat d'une rubrique consacrée aux volumes de ventes de biens immobiliers et fonciers ainsi qu'aux prix enregistrés. Cette rubrique permet notamment de consulter les prix de vente des appartements par commune.

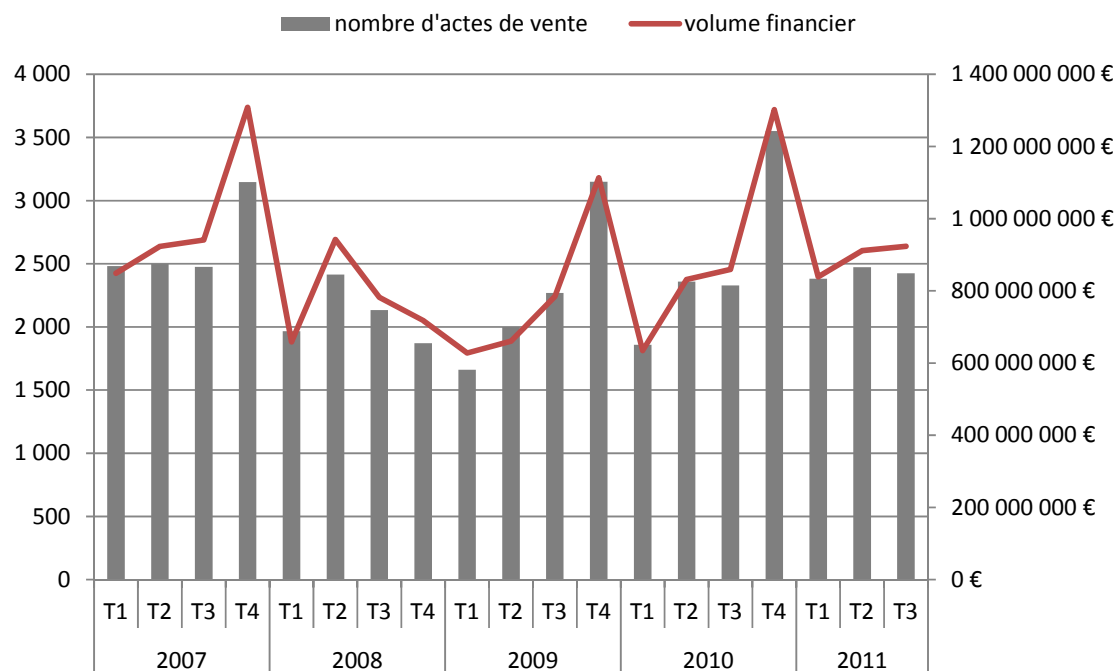
#### **3.2.1. Evolution des ventes enregistrées**

Le graphique 3 ci-après présente l'évolution des ventes de biens immobiliers et fonciers (correspondant au total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir) entre 2007 et 2011. Il en ressort que les trois premiers trimestres de l'année 2010 avaient été caractérisés par des niveaux d'activité assez élevés, proches en tous les cas des niveaux relevés en 2007 (avant la forte baisse de l'activité suite à la crise financière de 2008) et en 2009 (qui avait vu la reprise progressive de l'activité).

En revanche, le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 avait été marqué par une très forte hausse de l'activité sur les marchés de la vente d'appartements, de maisons et de terrains à bâtir. Cette forte hausse s'expliquait sans doute en partie par l'annonce d'une suppression possible de la bonification d'intérêt et du crédit d'impôt sur les actes notariés (Bëllegen Akt), qui a certainement incité certains acquéreurs potentiels à accélérer la réalisation de leur projet immobilier.

Au cours des trois premiers trimestres de l'année 2011, l'activité s'est maintenue à des niveaux, certes moins spectaculaires, mais plutôt élevés au regard de ceux relevés depuis 2008. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, 2.425 actes de vente enregistrés de maisons, d'appartements ou de terrains à bâtir sont relevés, ce qui correspond à une augmentation de +4,1% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2010. Le volume financier correspondant à ces ventes (plus de 923 millions d'euros) est quant à lui supérieur de +7,5% à celui relevé un an plus tôt.

**Graphique 20 : Evolution des ventes enregistrées entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2011 (total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir)**



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2007-2011), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

### 3.2.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Les données issues d'une sélection des actes notariés sont transmises par l'A.E.D., après que des informations, concernant la description et la surface des appartements concernés, aient été ajoutées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) pour les bâtiments intégrés au cadastre vertical.

Dans sa publication trimestrielle lancée en février 2010, l'Observatoire de l'Habitat a choisi de présenter ses statistiques sur les prix de vente des appartements en dissociant les ventes d'appartements construits (ci-après « marché de l'existant ») et les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA, ci-après « marché du neuf »).

Comme l'indique le tableau 3, les trois premiers trimestres de l'année 2011 ont été marqués par une légère hausse des prix de vente moyens par m<sup>2</sup> des appartements, sur le marché de l'existant comme sur le marché du neuf. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> ont ainsi légèrement augmenté par rapport au même trimestre de l'année précédente : +1,87% pour les ventes d'appartements construits et +0,31% pour les appartements en construction (VEFA). Cet accroissement du prix moyen par m<sup>2</sup> des appartements s'est accompagné d'une réduction des surfaces moyennes des appartements vendus : la surface moyenne a diminué de -3,29% pour les appartements existants et de -1,84% pour les appartements en construction entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2010 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

**Tableau 26 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m<sup>2</sup> moyens des appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2011**

|                                                         |                                    | <b>3<sup>e</sup> trimestre 2011</b> | <b>Variation trimestrielle (par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2011)</b> | <b>Variation sur un an (par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2011)</b> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ventes d'appartements construits</b>                 | Prix moyen                         | 301.690 €                           | -3,38%                                                                       | -0,59%                                                                   |
|                                                         | Surface moyenne                    | 80,30 m <sup>2</sup>                | -2,13%                                                                       | -3,29%                                                                   |
|                                                         | <b>Prix au m<sup>2</sup> moyen</b> | <b>3.817 €/m<sup>2</sup></b>        | <b>-2,01%</b>                                                                | <b>+1,87%</b>                                                            |
| <b>Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement</b> | Prix moyen                         | 360.992 €                           | -4,82%                                                                       | +0,15%                                                                   |
|                                                         | Surface moyenne                    | 77,56 m <sup>2</sup>                | -5,79%                                                                       | -1,84%                                                                   |
|                                                         | <b>Prix au m<sup>2</sup> moyen</b> | <b>4.693 €/m<sup>2</sup></b>        | <b>+1,27%</b>                                                                | <b>+0,31%</b>                                                            |

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2010-2011), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Les statistiques trimestrielles des prix de vente des appartements peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 3.2.3. Prix de vente enregistrés des appartements par commune

L'Observatoire de l'Habitat propose depuis février 2010 un tableau de bord des prix enregistrés des appartements par commune, élaboré à partir du fichier de la Publicité Foncière. Ce tableau de bord, mis à jour chaque trimestre, figure dans le bulletin trimestriel consacré aux prix enregistrés des appartements. Il peut également être consulté, sous forme de cartes et de tableaux, sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

## 3.3. Potentiel foncier et consommation foncière

Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé deux campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible, pour les années 2004 et 2007. Pour ce faire, les Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) et les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.) des communes luxembourgeoises ont été saisis dans un Système d'Information Géographique (S.I.G.) sur la base du Parcellaire Cadastral Numérisé (P.C.N.), et validés par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région. Un contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004 et 2007 a été effectué pour l'ensemble du pays afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles. Ce travail a également permis l'étude de la consommation foncière entre 2004 et 2007.

En 2011, un document « Hors-Série » a été présenté lors de la 14<sup>ème</sup> Semaine Nationale du Logement. Ce document visait à utiliser les données de la consommation foncière calculée entre 2004 et 2007 pour mesurer la densité des nouveaux logements construits dans les différentes communes luxembourgeoises.

Au cours de l'année 2011, la saisie des documents d'urbanisme permettant une nouvelle mise à jour du potentiel foncier s'est poursuivie.

### 3.3.1. Etalement urbain et périurbanisation entre 2004 et 2007

En 2011, un document « Hors-Série », intitulé « Etalement urbain et périurbanisation : Mesure de la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 au Grand-Duché de Luxembourg » a été présenté lors de la 14<sup>ème</sup> Semaine Nationale du Logement. Il portait sur l'étude des nouveaux logements construits et habités sur les terrains consommés dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007.

Tout d'abord, cette étude montrait que les nouveaux logements construits et habités se concentrent majoritairement dans les communes urbaines au centre et au sud-ouest du Luxembourg. Deux tiers de ces nouveaux logements sont des maisons unifamiliales (la construction d'appartements est certainement sous-estimée ici, vu que l'étude se concentre sur les nouveaux terrains construits et non pas sur ceux où un bâtiment existant a été démoli pour en construire un nouveau, phénomène assez fréquent pour la construction de résidences). Ces maisons unifamiliales nouvellement construites sont fortement présentes dans les communes situées à la périphérie des centres urbains importants. A l'inverse, les appartements se retrouvent le plus souvent dans des communes urbaines. Le milieu plus rural, quant à lui, reste dominé par la maison unifamiliale.

Ensuite, il s'est avéré que les communes dont la densité résidentielle est supérieure à la moyenne (19 logements par hectare) sont des communes urbaines du centre et du sud-ouest du Luxembourg, ainsi que la majorité des centres de développement et d'attraction (C.D.A.). Les densités les plus faibles sont observées dans les communes plus rurales où la superficie des terrains par logement reste en moyenne plus élevée que dans les régions plus urbanisées.

Enfin, le document « Hors-Série » montrait que le nombre de personnes le plus élevé par logement s'observe surtout dans les communes périurbaines et en partie dans celles à tendance rurale. En moyenne, un nouveau logement est occupé par 2,79 personnes et le nombre de personnes par logement dans les maisons unifamiliales et les appartements est respectivement de 3,19 et 1,87 habitants.

**Tableau 27 : Densité résidentielle sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007 par type de construction**

|                       | Superficie des terrains consommés |      | Personnes habitant dans les nouveaux logements |      | Ménages (=logements) |      | Personnes /ménage | Logmts. /hectare |
|-----------------------|-----------------------------------|------|------------------------------------------------|------|----------------------|------|-------------------|------------------|
|                       | en ha                             | en % | Nombre                                         | en % | nombre               | en % |                   |                  |
| Maisons individuelles | 94,93                             | 88   | 4 483                                          | 78   | 1 406                | 67   | 3,19              | 14,81            |
| Immeubles             | 12,63                             | 12   | 1 286                                          | 22   | 687                  | 33   | 1,87              | 54,39            |
| Total                 | 107,56                            | 100  | 5 769                                          | 100  | 2 093                | 100  | 2,76              | 19,46            |

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Densité 2007)

### 3.3.2. Potentiel foncier en 2010

En 2011, l'Observatoire de l'Habitat a commencé sa troisième campagne d'étude pour le potentiel foncier constructible théorique. La date de référence de l'étude est 2010, qui correspond à la photographie aérienne la plus récente.

L'Observatoire de l'Habitat a procédé au contrôle visuel des photographies aériennes, mises à disposition par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, afin de définir l'occupation des sols au sein des périmètres d'agglomération des communes. Pour savoir dans quelle zone les terrains se trouvent, l'Observatoire de l'Habitat a mis à jour les Plans d'Aménagement Général des communes et a saisi l'ensemble de Plans d'Aménagement Particulier approuvés entre 2007 et 2010. Il dispose donc de l'état 2010 du P.A.G. de chaque commune, après validation par la Direction des Affaires Communales du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.

A partir de ces données de base, l'Observatoire de l'Habitat a calculé pour chaque commune le potentiel foncier disponible. Les résultats seront présentés au cours du premier semestre 2012. Ensuite, les données seront utilisées pour la détermination de la consommation foncière pour la période de 2007 à 2010.

### **3.4. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°16 : Choix de logement et déménagements**

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°16, intitulée « Quels choix de logement pour les résidents luxembourgeois et étrangers entre 2003 et 2009 ? », proposait de suivre les trajectoires des ménages dont les projets de déménagement en 2003 avaient été analysés dans la Note de l'Observatoire n°6. Ces travaux s'appuyaient sur les données de l'enquête EU-SILC/PSELL-3 réalisée annuellement par le CEPS/INSTEAD. Parmi les 3.532 ménages résidant au Luxembourg qui avaient été

enquêtés en 2003, 1.557 ménages étaient encore présents dans l'enquête en 2009. L'objectif de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°16 était donc d'étudier les trajectoires résidentielles de ces 1.557 ménages entre 2003 et 2009.

Il s'agissait plus particulièrement de comparer leurs choix de déménagement et de logement en 2009 avec leurs intentions déclarées initialement en 2003. Il en ressortait que la grande majorité des ménages n'envisageait pas de déménagement en 2003 et n'a pas changé de domicile entre 2003 et 2009 : c'est le cas de 84% des ménages luxembourgeois et de 71% des ménages étrangers.

Parmi les ménages luxembourgeois, seulement 1% n'a pas pu réaliser le projet de déménager formulé en 2003, alors que 5% ont réalisé leur projet de déménagement, et 10% ont vécu un déménagement qui n'était pas prévu en 2003. Une mobilité résidentielle plus importante est observée chez les ménages étrangers : 8% de ces ménages ont réalisé leur projet de déménagement, 2% n'ont pu réaliser ce projet et 19% ont vécu un déménagement qui n'était pas prévu en 2003.

Enfin, il s'avère que la majorité des ménages (luxembourgeois comme étrangers) a privilégié l'accession à la propriété. Les étrangers ont opté autant pour un appartement ou une maison, tandis que les Luxembourgeois se sont plus fortement dirigés vers l'achat d'une maison.

### **3.5. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°17 : Capacité d'achat des ménages locataires**

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°17 cherchait à déterminer la proportion des ménages locataires qui auraient eu la capacité financière d'accéder à la propriété en 2009, puis étudiait l'évolution de leur capacité d'achat entre 2005 et 2009. La capacité d'achat était ici évaluée en comparant la somme maximale que peut investir le ménage au prix moyen d'un logement correspondant à ses besoins (définis en fonction de la composition du ménage).

Il ressortait de cette analyse que 61% des ménages locataires résidant au Luxembourg en 2009 pouvaient acheter un appartement et seulement 31% une maison correspondant à leurs besoins. Parmi les ménages qui auraient pu accéder à la propriété, on trouve de nombreux célibataires et couples sans enfant, pour lesquels le besoin théorique en logement se limite à un petit appartement/studio. Ceux qui ont les moyens d'acheter une maison sont pour la plupart des ménages aisés, qui paient des loyers importants (en étant pour certains déjà locataires d'une maison), mais ne souhaitent pas nécessairement accéder à la propriété ou ne trouvent pas de logement correspondant à leur souhait sur le marché.

Entre 2005 et 2009, la capacité d'achat des ménages locataires a fortement diminué. Ainsi, ils étaient encore 70% en 2005 à pouvoir envisager l'achat d'un appartement. Les ménages les plus touchés par la baisse de capacité d'achat sont les familles monoparentales, ainsi que les couples avec un ou plusieurs enfants. Par exemple, seules 46% des familles monoparentales pouvaient envisager l'achat d'un appartement correspondant à leurs besoins en 2009, contre 68% en 2005.

Les locataires qui voudraient acheter un logement adapté à leur structure familiale sont souvent contraints de rechercher un bien moins cher en jouant sur le type de logement (un appartement plutôt qu'une maison) et/ou sur sa localisation. La capacité d'achat des ménages s'accroît en effet s'ils décident de s'éloigner de la capitale. L'installation dans des zones plus éloignées du lieu de travail présente toutefois des inconvénients individuels (en termes de temps et de coût de transport notamment) et collectifs (en termes de congestion et de conséquences écologiques).

### **3.6. Semaine Nationale du Logement**

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat ont été présentés lors de la 14<sup>ème</sup> Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 30 septembre au 3 octobre 2011.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par :

1. un affichage mural pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat. Cet affichage comportait un panneau de présentation de l'Observatoire, deux panneaux consacrés aux prix annoncés des maisons et des appartements, deux panneaux illustrant la répartition spatiale des ventes et des prix enregistrés des appartements, et enfin deux panneaux consacrés à la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 ;
2. la présentation d'un document Hors-Série consacré à la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 ;
3. l'ajout d'une rubrique présentant les indicateurs de densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat.

### **3.7. Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat**

L'Observatoire de l'Habitat a assuré la maintenance et la mise à jour de son site internet (<http://observatoire.ceps.lu>) tout au long de l'année 2011, avec notamment :

- l'actualisation trimestrielle des rubriques consacrées aux prix annoncés à la vente et à la location ;
- la mise à jour semestrielle de la carte interactive des prix annoncés par commune et de la rubrique permettant de retrouver les prix annoncés à Luxembourg-Ville au sein d'un découpage en quartiers, avec des cartes et des tableaux ;
- l'actualisation trimestrielle de la rubrique dédiée aux volumes de vente des biens immobiliers et fonciers ;
- la mise à jour trimestrielle des rubriques traitant des prix de vente enregistrés des appartements, avec des cartes et un tableau des prix enregistrés des appartements par commune ;



- l'actualisation des publications, telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés, les bulletins trimestriels consacrés aux prix de vente des appartements, les Notes, les documents Hors-Série et les Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat.

En 2011, le site s'est enrichi d'une rubrique consacrée aux indicateurs de densité résidentielle sur les terrains consommés.

## 4. Nouveautés dans la législation

En 2011, les nouveaux textes légaux et réglementaires du Ministère du Logement ont été les suivants:

Règlement grand-ducal du 22 janvier 2011 modifiant et complétant le **9<sup>e</sup> Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés** ainsi que les participations de l'Etat.

*(publié au Mémorial A n°18 du 2 février 2011, pp. 135-146)*

Ce règlement grand-ducal modifie et complète le *règlement grand-ducal du 24 mars 2010 arrêtant le 9<sup>e</sup> programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat*.

La modification du 9<sup>e</sup> programme porte sur un total de 467 unités de logement, dont 278 unités sont destinées à la vente et 189 à la location.

La participation étatique totale pour l'ensemble de ces projets est estimée à 28,33 millions euros.

Règlement grand-ducal du 12 mai 2011 fixant les **mesures d'exécution** relatives aux **aides individuelles au logement** promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

*(publié au Mémorial A n°92 du 12 mai 2011, pp. 1543-1559)*

Par le biais des aides au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979, le législateur a voulu faciliter l'accès au logement pour des personnes moins fortunées en réservant le bénéfice des aides étatiques principalement aux personnes qui font partie d'une famille à revenu modéré ayant des enfants à charge et qui habitent dans le logement à subventionner. Le législateur a voulu, d'une manière générale, concrétiser une politique plus favorable à la famille et à la vie en communauté: il espérait ainsi notamment favoriser les relations entre les personnes vivant dans une communauté (maintien/intensification des contacts, « croître » dans une communauté). La législation relative aux aides au logement - et notamment ses règlements d'exécution - est ainsi axée principalement sur la réalisation de ces objectifs.

Le montant des aides au logement est échelonné en fonction de la composition du ménage (si un ménage comprend plusieurs enfants, il faut en effet acheter respectivement construire un logement plus grand qu'au cas où le logement n'est destiné que pour une personne seule).

Le législateur a fixé certaines conditions qui sont à respecter par les personnes désirant bénéficier d'aides au logement. Ces conditions sont les mêmes pour toutes les personnes se trouvant dans une situation semblable. Si les bénéficiaires continuent à respecter ces conditions (et surtout la condition de délai de 10 ans d'occupation principale et permanente), les aides au logement ne doivent pas être remboursées par la suite.

Cependant, la pratique administrative, les recours en annulation devant les tribunaux administratifs - et certaines décisions prises à l'issue de ces litiges - ainsi que les demandes introduites auprès de l'Ombudsman avaient montré que la réglementation relative aux aides individuelles au logement présentait certaines lacunes et ne tenait plus compte des dernières évolutions socio-démographiques (p.ex. augmentation énorme des divorces et des séparations, augmentation des personnes vivant seules, diminution de la taille moyenne des logements, etc.).

Par conséquent, il a fallu adapter le *règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* aux exigences nouvelles et clarifier certains notions/concepts et formulations ambiguës afin de rendre leur application plus claire et facile, ainsi que pour éviter des interprétations futures contraires à la volonté du législateur.

Dans un but de simplification et d'une meilleure lisibilité/cohérence, il a été profité de l'occasion pour regrouper dans un seul règlement les principaux règlements applicables en matière des aides individuelles au logement. La plupart des aides concernées sont, en effet, soumises aux mêmes conditions ou à des conditions similaires.

Ainsi, le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 a regroupé toutes les mesures d'exécution pertinentes, dont la plupart était contenue dans les règlements grand-ducaux suivants (abrogés par l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 5 mai 2011):

- le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux *primes et subventions d'intérêt* en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la *garantie de l'Etat* prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la *participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques* prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux *primes et subventions d'intérêt* en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la *bonification d'intérêt* en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal du 22 mars 2004 fixant les modalités d'exécution de l'*aide d'épargne-logement généralisée* prévue par l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Règlement grand-ducal du 27 septembre 2011 modifiant le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les **mesures d'exécution** relatives aux **aides individuelles au logement** promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n°204 du 30 septembre 2011, pp. 3646 et 3647)

Le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement fixe notamment le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux, dit « *taux social* », pour l'obtention de la subvention d'intérêt dans le cadre des aides au logement.

Une nouvelle hausse générale des taux d'intérêt opérés par la Banque Centrale Européenne a amené le Conseil de Gouvernement à décider une augmentation du taux social à 2,00%, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

De plus, au vu des constatations de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, il a fallu modifier certains points du règlement grand-ducal du 5 mai 2011, ceci afin d'éliminer des ambiguïtés de certains mots du texte et pour éviter à l'avenir des interprétations fausses, contraires à la volonté du législateur.

Règlement grand-ducal du 30 décembre 2011 modifiant le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les **mesures d'exécution** relatives aux **aides individuelles au logement** promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n°1 du 2 janvier 2012, pp. 1-3)

Ce règlement grand-ducal concrétise une des mesures relatives au « Paquet-Logement » présentés lors du Conseil du Gouvernement du 23 mars 2011.

Le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux, dit « *taux social* », prévu par l'article 39 du *règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*, est abrogé.

Ce « taux social », qui était fonction du revenu et de la composition du ménage du demandeur et qui permettait de diminuer les mensualités de remboursement du prêt hypothécaire souscrit par des bénéficiaires, a été la condition *sine qua non* pour l'obtention de la subvention d'intérêt dans le cadre des aides au logement. Il a été fixé par le Gouvernement en fonction des taux hypothécaires du marché.

Si le taux social a été en soi un excellent moyen pour diminuer les mensualités de remboursement du prêt hypothécaire, il a néanmoins été contributif d'inégalités au niveau des différents consommateurs plus ou moins bien informés. En effet, la subvention d'intérêt était uniquement accordée lorsque le demandeur était bénéficiaire du « taux social » accordé par l'établissement de crédit (quasiment uniquement la Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat (BCEE) avait accordé des prêts au « taux social »).

Par conséquent, le ménage qui n'a pas obtenu le « taux social » de sa banque encourait dès lors une double sanction. Premièrement, il n'a pas pu bénéficier du taux social et son prêt lui était accordé conformément au taux du marché. Deuxièmement, il n'a pu bénéficier de la subvention d'intérêt. Par contre, le bénéficiaire du « taux social » a connu deux avantages, à savoir le différentiel du taux « offert » par la banque et la subvention étatique. Cette aide publique était donc en fait tributaire de la bonne volonté du banquier.

Un moyen pour mettre fin à cette inégalité est d'abroger le taux social en augmentant en contrepartie le taux de la subvention d'intérêt. Dès lors, la subvention d'intérêt pourra à l'avenir être attribuée en fonction du revenu et de la composition du ménage des demandeurs indépendamment du taux accordé. Ceci a pour conséquence de pouvoir étendre le champ d'application de l'aide en intérêt.

Au vu de toutes ces considérations, le Gouvernement a dès lors décidé d'abroger le taux social, tout en introduisant un taux-plafond fixé à 3,45%. L'introduction d'un taux-plafond vise à maintenir le budget de l'Etat en équilibre, et à éviter que des taux exagérés soient subventionnés. Ce taux-plafond est fixé en fonction du taux de marché, et pourra être adapté par le Gouvernement au fur et à mesure de l'évolution du taux du marché.

En outre, le nouveau texte réglementaire prévoit l'introduction d'un taux de référence fixé à 2% devant permettre à éviter que les personnes qui bénéficient d'un « taux de faveur » puissent se voir accorder une subvention d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs.

A l'occasion de l'abrogation du « taux social », le Gouvernement a jugé utile de procéder à la modification de la définition de l'*«enfant à charge»*. La définition «enfant à charge» est modifiée de façon à ce que dorénavant, l'enfant à charge au sens du présent règlement grand-ducal est défini comme:

1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré ;
2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré. ».

Ainsi, les enfants bénéficiant de la protection liée à l'affiliation à l'assurance maladie au titre de « coassurés » ouvrent droit à la bonification d'intérêt à condition qu'ils habitent dans le logement du demandeur et qu'ils y sont déclarés.

## 5. Les relations avec la Chambre des Députés

### a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2011, 6 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement (avec celle posée le 29 décembre 2010), dont 1 (10 janvier (n°1150)) a été transmise pour compétence à un autre membre du Gouvernement, et 5 (29 décembre 2010 (n°1124), 10 janvier (1183), 13 mai (2x:1437 et 1438) et 18 octobre (1709)) questions ont connu une réponse écrite, à savoir:

- *Question n° 1124 du 29 décembre 2010 posée par l'honorable député Marc Spautz relative à l'analyse de l'évolution des prix de transaction des appartements par deux administrations distinctes.*

Dans une réponse commune du Ministre du Logement, du Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur et de la Ministre de la Simplification administrative, les Ministres ont expliqué qu'un Observatoire de l'Habitat a été mis en place auprès du Département du Logement en 2003, ceci sur demande expresse de la Chambre des Députés, ceci afin de mettre le Gouvernement en mesure de pouvoir mener une politique du logement basée sur des statistiques fiables car il existait à l'époque un manque flagrant de données fiables sur les prix de l'immobilier et les loyers, indispensables à la planification d'une politique cohérente et efficace en matière de logement en particulier et de l'habitat en général.

Depuis lors, tant le prédit Observatoire que le STATEC ont cherché à combler les lacunes statistiques existantes, notamment dans le domaine des prix immobiliers. Dans ce but, l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC utilisent aujourd'hui la même source d'information, à savoir le fichier de la «Publicité Foncière», fichier administratif qui n'était à l'origine pas destiné à des traitements purement statistiques. Ce fichier a permis des avancées importantes qui n'auraient jamais pu se concrétiser sans l'étroite collaboration des acteurs compétents en ce domaine, en particulier l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED) et l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT).

Le STATEC a présenté pour la première fois des tableaux statistiques sur les prix de vente des appartements établis à partir des fichiers de la Publicité Foncière dans le cadre d'un séminaire méthodologique dressant un état des lieux statistique et économique du secteur immobilier organisé le 30 juin 2009 par l'Observatoire de la Compétitivité. Depuis ce séminaire, des mises à jour trimestrielles ont été diffusées dans la série des "Indicateurs rapides" du STATEC (série C). En 2010, la diffusion de prix moyens a été complétée par des indices de prix dont la méthodologie a également été rendue publique par le STATEC.

Depuis août 2009, l'Observatoire de l'Habitat publie également de façon régulière une analyse de l'évolution des volumes de vente et des prix de transactions déclarés dans les actes notariés concernant les appartements. L'Observatoire de l'Habitat a ainsi lancé en février 2010 une publication

trimestrielle consacrée aux prix de vente des appartements, qui intègre un tableau de bord des prix à l'échelle communale. La Note n°15 de l'Observatoire parue en octobre 2010 a également permis une comparaison de l'évolution relevée pour les prix de vente des appartements à celle des «prix proposés dans les annonces immobilières».

Les Ministres ont souligné les différences dans les objectifs poursuivis par le STATEC et par l'Observatoire de l'Habitat. Le STATEC s'inscrit principalement dans une démarche de productions statistiques communautaires qui doit aboutir à la comparabilité des statistiques nationales au sein de l'Union Européenne, alors que l'Observatoire de l'Habitat cherche à dresser un panorama plus large du marché immobilier et foncier national.

Du côté du STATEC, le développement, la production et la diffusion de statistiques concernant les prix des logements découlent directement des obligations communautaires que le STATEC assume dans le cadre de ses missions. Au-delà de la pertinence de disposer de statistiques fiables, actuelles et régulières sur les prix de l'immobilier, des discussions sont en cours concernant l'intégration des coûts subis par les propriétaires occupant leur logement dans les indices des prix à la consommation, alors qu'actuellement le champ de couverture de l'inflation se limite aux seuls locataires. Par conséquent, les prix de l'immobilier ne sont qu'une extension respectivement une partie intégrante des prix à la consommation que le STATEC publie déjà mensuellement et qui interviennent notamment dans le calcul de l'échelle mobile des salaires.

De son côté, l'Observatoire de l'Habitat - n'ayant pas ces obligations communautaires - cherche à apporter une information plus localisée. Les bulletins trimestriels consacrés aux prix de vente des appartements intègrent ainsi un tableau de bord des prix par commune. Ce tableau de bord est complété par des cartes qui sont consultables sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu/>). Dès sa création, l'Observatoire de l'Habitat s'est vu confier la mission de couvrir les différentes composantes des marchés immobiliers et fonciers, à savoir les prix locatifs, les prix acquisitifs et les prix sur le marché foncier. Ledit Observatoire a donc rapidement entrepris une collecte des prix annoncés des biens immobiliers, telle que cela est déjà réalisé dans les pays voisins.

Ces prix annoncés sont certes souvent surévalués par rapport aux prix de transaction réels. Cependant, ils présentent un double avantage: d'une part, ils fournissent une information quasiment instantanée sur les tendances du marché, comme les fluctuations des prix proposés à la vente des maisons et appartements, et apportent de nombreuses précisions sur les caractéristiques des biens mis en vente, qui ne figurent pas pour l'instant dans la «Publicité Foncière». D'autre part, les annonces immobilières permettent de suivre très précisément les évolutions des loyers annoncés et des prix annoncés à la vente pour les maisons, alors que les données des actes notariés ne permettent de traiter pour l'instant que les ventes d'appartements. Enfin, l'Observatoire de l'Habitat a, en tant que service du Ministère du Logement, directement pour objectif de contribuer à améliorer la qualité de l'information produite par les notaires, qui sert de base à la constitution du fichier administratif de la Publicité Foncière.

Les différents objectifs poursuivis par le STATEC et par l'Observatoire de l'Habitat ont poussé ceux-ci à faire des choix méthodologiques différents pour la présentation de leurs statistiques. Conformément aux recommandations préconisées au niveau communautaire, le STATEC a recours à des indices de prix dits «hédoniques», qui permettent de neutraliser les effets de structure et de mesurer ainsi des variations de prix pures. En effet, le prix moyen des appartements dans le pays peut mécaniquement augmenter d'un trimestre à un autre si la proportion d'appartements vendus dans la région du centre augmente. Dans une telle situation, une simple moyenne ne reflète plus un mouvement réel sur les prix mais traduit simplement un changement de la structure des transactions. C'est pourquoi le STATEC a choisi de recourir à un indice de prix «hédonique». L'Observatoire de l'Habitat a opté pour un calcul basé sur les prix moyens des appartements par m<sup>2</sup> de surface utile, et a choisi de compléter ses statistiques nationales par des statistiques plus locales, au niveau des régions d'aménagement et à une échelle communale.

En ce qui concerne les résultats des publications du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat, il y a de légères différences dues à des choix méthodologiques.

D'après les Ministres, l'exploitation des fichiers de la Publicité Foncière à des fins statistiques est souhaitable dans une optique de simplification administrative, car elle permet de réduire considérablement la charge de réponse par rapport à des enquêtes classiques.

Le règlement (CE) N° 223/2009 relatif aux statistiques européennes va préciser dans ce sens en autorisant les instituts nationaux de statistiques à accéder aux fichiers administratifs, dans la mesure où ces données sont nécessaires au développement, à la production et à la diffusion de statistiques européennes.

Tant pour le STATEC que pour l'Observatoire de l'Habitat, il importe de garantir la qualité des statistiques sur les prix de l'immobilier pour maintenir la confiance des utilisateurs dans ces chiffres.

Or, le Ministère du Logement et le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur travaillent activement sur un projet de loi pour préciser et standardiser les indications et descriptions des biens immobiliers à fournir dans les actes notariés, conformément au programme gouvernemental du 29 juillet 2009. Ce projet vise directement à améliorer les sources de données qui sont à la base du fichier administratif de la Publicité Foncière.

- *Question n° 1183 du 10 janvier 2011 posée par l'honorable députée Claudia Dall'Agnol concernant la sécurité incendie des immeubles du Fonds du logement.*

Dans sa réponse du 3 mars 2011, après s'être renseigné auprès du Président du Fonds du logement, le Ministre a informé que l'immeuble où un incendie a eu lieu début janvier 2011 a été parfaitement conforme aux réglementations en vigueur en matière de sécurité incendie. Ce bâtiment n'était pas équipé de détecteur d'incendie, étant donné qu'une telle installation n'est pas légalement requise.



Tous les immeubles du Fonds du logement sont conformes aux normes et aux règlements en vigueur. Beaucoup d'immeubles sont même suréquipés.

Quant aux standards internes précisant la politique du Fonds en matière de sécurité des immeubles, ils disposent que les règlements communaux et nationaux sont à respecter rigoureusement. La mise en conformité d'un immeuble est prévue, à chaque fin, si et quand les règlements en vigueur l'exigent.

- *Question n° 1437 du 13 mai 2011 posée par l'honorable député André Bauler relative à l'Agence Immobilière Sociale (AIS).*

Dans sa réponse du 10 juin 2011, le Ministre a informé que l'Agence Immobilière Sociale (AIS), établie en 2009 comme nouvel instrument de lutte contre l'exclusion sociale par le logement, a été initialement conçue comme un projet-pilote, cofinancé par le Ministre du Logement et la Ministre de la Famille et de la Solidarité. Cette dernière prend en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au Ministre du Logement incombent des frais divers relatifs aux logements locatifs proprement dits.

Le Ministre a rappelé que la mission principale de l'AIS est celle de rechercher et de mettre à la disposition des personnes souffrant d'une exclusion sociale des logements adéquats et adaptés à la composition du ménage, de promouvoir leur inclusion - voire réintégration - sociale et de contribuer ainsi à la cohésion sociale. Depuis sa mise en place, l'AIS joue un rôle très dynamique et efficace dans le secteur du logement locatif au Luxembourg, de sorte que le nombre des candidats-locataires et surtout celui des propriétaires-bailleurs prêts à offrir leur(s) logement(s) locatif(s) en bail ne cesse de progresser.

Lors d'une conférence de presse du 8 avril 2011, le Ministre du Logement a présenté un paquet de mesures visant à lutter contre la pénurie de logements qui résulte notamment d'une croissance démographique accélérée. L'une de ces mesures a été de créer une base légale pour l'AIS, ceci afin de valoriser et d'instituer de manière permanente cette nouvelle initiative en matière de lutte contre l'exclusion par le logement. Quant au cadre juridique proprement dit qu'aura l'AIS, il est prévu de le préciser dans le cadre d'un ensemble de nouvelles mesures avec comme objectif de réformer - voire d'abroger - prochainement la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Ministre a également expliqué l'évolution de l'AIS, qui avait démarré son activité avec 3 logements propres (patrimoine de la Fondation pour l'Accès au Logement) et 3 logements pris en bail le 1<sup>er</sup> octobre 2009. Jusqu'en mai 2011, elle a su développer un parc immobilier de 68 logements et compte gérer une centaine de logements locatifs jusqu'à la fin de l'année 2011. Le parc immobilier de l'AIS se compose actuellement de 10 maisons unifamiliales, 51 appartements et 17 studios. A relever que 10 logements sont entre-temps déjà occupés par la deuxième génération d'habitants, car leurs prédécesseurs ont réussi à trouver un logement sur le marché immobilier. Au total, 214 personnes, dont 120 enfants, ont été logées dans des conditions décentes par le biais de l'AIS jusque mai 2011.

Actuellement, le cadre administratif de l'AIS comprend un assistant social et deux ouvriers. Leur mission principale est de rechercher des logements adéquats et adaptés, de faire un suivi social trimestriel ayant pour objet de vérifier si le bénéficiaire d'un logement remplit toujours les conditions d'octroi et de veiller à l'état des lieux.

L'AIS a été créé avec un objectif de gestion de 500 logements. Un développement durable de ses activités pourra se faire dans le cadre d'un partenariat avec les offices sociaux à un niveau local ou régional. Ces derniers ont besoin de pouvoir recourir à un parc immobilier pour loger des personnes dont elles assurent l'encadrement social. Cette complémentarité évitera les doubles emplois.

- *Question n° 1438 du 13 mai 2011 posée par l'honorable député André Bauler concernant l'avant-projet de «requalification urbaine» et le projet d'assainissement des friches industrielles à Wiltz.*

Dans sa réponse du 20 juin 2011, le Ministre du Logement a informé que l'avant-projet de «requalification urbaine» est en voie d'être finalisé conformément aux objectifs du plan d'aménagement général de la Ville de Wiltz. Sur base de ce projet, en particulier sur base de l'esquisse urbaine et des données structurelles, un projet d'assainissement ainsi qu'un projet de réaménagement des berges de la Wiltz ont été réalisés.

Quant à la présentation du projet, le Ministre a souligné qu'il incombe aux seules autorités communales de le faire et ceci dans le cadre de la procédure prévue par la *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

Le Ministre a cependant déjà pu préciser que vu son envergure, le projet peut être considéré comme un nouveau quartier de ville destiné à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat, aux infrastructures techniques et socio-économiques requises et aux loisirs. Les desiderata du développement urbain durable ont été intégrés dans le projet. Le réaménagement des berges de la Wiltz créera au centre du nouveau quartier un espace naturel réservé à la détente et aux loisirs. Les densités du bâti ont été définies, d'une part, en fonction de la proximité de la gare et, d'autre part, en fonction de l'intégration du nouveau projet dans le tissu urbain existant tout en visant une utilisation rationnelle du sol.

Un projet d'assainissement et de réaménagement des berges de la Wiltz, berges qui sont par ailleurs également partiellement polluées, a été élaboré, de sorte qu'après l'assainissement, une utilisation des fonds sera sans aucun risque possible.

Une estimation financière précise de l'ensemble des travaux d'assainissement et de réaménagement des berges a été élaborée. Cependant, un calcul des travaux de viabilisation n'a pas été réalisé alors qu'il appartient au développeur du projet de réaliser un projet économiquement fiable sur un terrain dépollué.

Les travaux d'assainissement détermineront l'envergure de la participation financière étatique par le biais de son Fonds pour la protection de l'Environnement et de son Fonds pour la gestion de l'eau. Cette prise en

charge complémentaire de la participation financière des propriétaires actuels du foncier, ceci en fonction des pollutions qui peuvent leur être imputées, est indispensable pour permettre à un développeur de réaliser un projet économiquement fiable.

Comme déjà expliqué dans la réponse à la question parlementaire n°479 du 1<sup>er</sup> mars 2010 de l'honorable député André Bauler, le développement du site pourrait être confié au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, étant donné que les capacités techniques de la Ville de Wiltz ne permettent pas une entreprise de cette envergure.

En ce qui concerne l'étude de faisabilité de la BEI pour la mise en place d'un fonds de développement urbain « JESSICA » (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) prioritairement pour la «Nordstad» et pour les autres sites d'envergure à développer, le groupe d'accompagnement composés par les représentants des ministères concernés, à savoir les ministères de l'Economie et du Commerce extérieur, des Finances, du Logement et celui du Développement durable et des Infrastructures n'ont pas retenu la mise en place d'un Fonds de Développement Urbain complémentirement à la création d'une nouvelle Société Nationale du Développement Urbain, car il s'avère plus judicieux de charger une institution existante, notamment le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, de la mission en question.

- *Question n° 1709 du 18 octobre 2011 posée par l'honorable député Eugène Berger concernant le secret professionnel.*

Dans leur réponse commune du 25 novembre 2011, le Ministre du Développement durable et des Infrastructures et le Ministre du Logement ont informé qu'ils n'ont aucune connaissance de fuites d'informations au niveau du plan sectoriel logement au sein de leurs ministères.

Les sites potentiels de développement sont indiqués sur des plans à grande échelle qui ne sont accessibles que par un nombre très restreint de collaborateurs tenus au secret professionnel. Il est évident que ces sites peuvent également se dégager lors d'une analyse intelligente de la structure urbaine de notre pays et de ses pôles de développement, exercice qui est quotidiennement opéré par les acteurs professionnels du secteur de l'immobilier.

Les ministres n'ont aucune information précise sur des transactions suspectes sur le marché immobilier. Les deux plans sectoriels invoqués seront engagés dans la procédure prévue par le législateur, suite au vote du projet de loi sur l'aménagement du territoire durant 2012.

## **b) Les questions orales (heures de questions) et motions**

Au cours de l'année 2011, 1 question orale a été adressée au Ministre du Logement (heure de questions du 13 décembre). La question a porté sur la mise en vigueur des différentes mesures fiscales destinées à encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine du logement.

Aucune motion n'a été adoptée par la Chambre des Députés en matière de logement en 2011.

### **c) La Commission du Logement et la Commission des Pétitions**

En 2011, la Commission du Logement s'est réunie 6 fois pour analyser et/ou discuter sur les thèmes suivants:

- 1) Echange de vues avec des représentants de la Chambre des Notaires et Rapport d'activité du Médiateur 2009-2010 (19 janvier);
- 2) Présentation du projet de loi introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer, échange de vues au sujet de l'évolution du « Pacte logement » et examen du volet relatif à la politique du logement dans le cadre de la stratégie Europe 2020 (1<sup>er</sup> mars);
- 3) Visite auprès du Fonds du logement (22 mars);
- 4) Présentation du « Paquet Logement » (9 mai);
- 5) Visite de maisons de classe de performance énergétique B en présence de l'OAI (15 juin);
- 6) Examen des motions renvoyées à la Commission du Logement (13 octobre).

## 6. Les relations avec le Service du Médiateur

19 réclamations ont été transmises par le biais du Médiateur au Ministère du Logement pendant l'exercice 2011.

Elles concernaient le Service des Aides au Logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. 15 des 19 réclamations ont pu être clôturées en 2011. 12 des 15 réclamations clôturées en 2011 n'ont pas connu une issue plus favorable par suite de l'intervention du Médiateur.

En effet, la grande majorité des réclamations auraient pu être évitées si les personnes concernées auraient d'abord contacté le gestionnaire respectif de leur dossier - ou d'autres agents - au Service des Aides au Logement, afin d'obtenir des explications détaillées sur les motifs des décisions prises à leur encontre, et pour trouver une solution à l'amiable - et parfois même obtenir une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale) -, donc sans recours au Médiateur, à un avocat et/ou aux tribunaux administratifs.

N.B. La pratique a montré que la simple communication de documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement) aurait pu être suffisante pour régler bon nombre des réclamations.

Pour éviter un éventuel remboursement ultérieur de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement - qui a une obligation d'information spontanée - informe *rapidement* le Ministère du Logement au *moment de la survenance* de tels faits, parmi lesquels figurent le plus souvent:

- le départ d'un époux ou concubin du logement (en cas de séparation ou divorce),
- l'arrêt des allocations familiales pour un enfant,
- l'achat d'un nouveau logement (ou d'un 2<sup>e</sup> logement),
- la mise en location partielle du logement,
- l'augmentation de la surface utile d'habitation (en cas de transformation du logement subventionné) au-dessus de la limite légale avant le délai prescrit de 10 ans.

## 7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (Volet «logement»)

Le 6 avril 2011, le Premier ministre Jean-Claude Juncker a présenté à la Chambre des députés la déclaration du gouvernement sur la politique économique, sociale et financière 2011 (discours sur l'état de la nation). (Extraits) :

*« Après avoir parlé de la rénovation des bâtiments existants et des constructions nouvelles à efficacité énergétique élevée, il est temps de parler du logement. Le logement est le domaine par excellence où il faut organiser l'intersection entre efficacité énergétique, économies d'énergie, conformité écologique et développement durable.*

*A l'avenir, tant la rénovation des bâtiments existants que la réalisation de constructions nouvelles répondront davantage à des critères écologiques. Au cours des dernières années, l'État a versé des aides à hauteur de 62 millions d'euros pour améliorer l'efficacité énergétique et encourager le recours aux énergies renouvelables dans le cadre de la construction de logements. A l'avenir, les aides au logement requerront en principe une **certification du logement durable** qui, à côté de la consommation énergétique, tiendra également compte d'autres critères comme par exemple l'utilisation de matériaux de construction écologiques et la création d'un climat intérieur sain.*

*Une nouvelle réglementation relative à la performance énergétique des bâtiments d'habitation (Wärmeschutzverordnung) prévoira de faibles niveaux de consommation énergétique pour toute nouvelle construction. A partir de 2018, les maisons dont la consommation énergétique est pratiquement égale à zéro seront la norme obligatoire pour les constructions nouvelles au Luxembourg.*

*L'État doit accompagner et soutenir la mise en place de nouvelles normes dans le domaine écologique et de l'amélioration de l'efficacité énergétique.*

*Pour cette raison, la traditionnelle bonification d'intérêt accordée aux familles avec enfants sera transformée en **éco-bonification**, ce qui signifie que son montant sera échelonné à l'avenir en fonction de critères écologiques.*

*Pour la même raison, la subvention d'intérêt accordée aux familles à faible revenu et avec enfants sera étendue. Ces familles bénéficieront à l'avenir d'un prêt gratuit – c'est-à-dire d'un **éco-prêt à taux zéro** – pour le financement d'un assainissement énergétique.*

*C'est encore pour cette raison que le **crédit d'impôt sur les actes notariaux** (bëllegen Akt) ne sera pas supprimé. Toutefois, elle fera l'objet d'une redéfinition écologique. Elle sera scindée : elle joue pour tout achat de logement ou de terrain jusqu'à concurrence de 10.000 euros, et elle joue jusqu'à concurrence de 20.000 euros pour l'achat ou la construction d'un logement de classe énergétique B ou d'une classe encore plus efficace. La même règle s'appliquera bien sûr en cas d'achat d'un logement faisant l'objet d'une rénovation énergétique dans un délai donné.*

C'est pour cette raison également que nous ramènerons le **taux de la TVA** de 15 à 3 % pour la rénovation énergétique de logements de moins de vingt ans.

Et c'est encore pour la même raison que nous veillerons à faire bénéficier les propriétaires immobiliers d'un **amortissement fiscal accéléré** en cas de rénovation énergétique de leurs logements existants donnés en location.

Le ministre du Logement, qui, au sein du gouvernement, est également responsable de la politique écologique, ne se contente pas de l'écologisation de la construction et de la rénovation de logements. Il proposera en plus – parce que le logement est et reste le problème numéro un au Luxembourg – un paquet logement complet qui, outre celles que je viens d'annoncer, prévoira un certain nombre d'autres mesures.

Le Pacte Logement, conclu à ce jour avec 103 partenaires communaux, prévoit la construction de 48.000 logements nouveaux. Or, cette augmentation de l'offre ne sera pas suffisante. Seule une augmentation supplémentaire permettra de faire baisser les prix. Pour cette raison, le gouvernement a l'intention de prévoir dans le Plan sectoriel Logement de nouvelles surfaces constructibles non encore affectées à d'autres fins qui permettront la construction de 12.000 logements pouvant accueillir 28.000 personnes. Pour la même raison, nous créerons une **société nationale de développement urbain**, qui gèrera la réalisation de projets de lotissement plus importants ainsi que l'assainissement et la rénovation de friches et de vieux quartiers. C'est pour cette raison également que nous créerons un **guichet unique des aides au logement durable**. Et c'est encore pour cette raison, que nous voulons que la nouvelle loi sur l'aménagement communal soit votée avant l'été. Une telle loi – qui devrait entrer en vigueur d'ici le 1er août 2011 – simplifierait et accélérerait les procédures, permettant ainsi la création de logements supplémentaires au Luxembourg.

Cependant, il ne suffit pas de créer des logements. Il faut aussi aider les jeunes gens à acquérir un logement en propriété. A cet effet, nous nous doterons de deux nouveaux instruments.

- Beaucoup de jeunes gens disposent d'un capital de départ insuffisant pour devenir propriétaire. La **location-vente** leur permettra d'accéder plus rapidement et à de meilleures conditions à la propriété. Une partie du loyer mensuel sera capitalisé sur un compte épargne, de sorte qu'avec le temps, ils disposeront d'un capital propre suffisant pour pouvoir contracter un prêt leur permettant d'acquérir un logement.
- En plus, nous introduirons un **système de portage foncier**. Cet instrument permet d'acheter et de rembourser dans un premier temps uniquement la maison. Dans un second temps, une fois la maison payée, le propriétaire de la maison achètera le terrain, qui, jusqu'à ce moment-là, aura été la propriété d'un tiers.

En résumé : la rénovation et la réalisation de constructions nouvelles au Luxembourg sera à l'avenir plus écologique et plus performante en termes d'efficacité énergétique. L'État donne l'exemple tout en aidant les gens à le rejoindre dans ses efforts. »

## 8. Extraits de la jurisprudence administrative

Les décisions de la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

N.B. Si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse directement au Service des Aides au Logement (p.ex. en téléphonant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour 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 grande majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée *à l'amiable*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*La condition de la mauvaise foi, énoncée à l'article 10 du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, ne saurait signifier que celui qui, de bonne foi, fait des déclarations inexactes ou lacuneuses, pourrait bénéficier ou continuer de bénéficier des bonifications auxquelles il n'a pas légalement droit. Sous peine de conférer à la disposition en question une portée que les auteurs du règlement n'ont pas pu vouloir lui conférer, (...) la condition de l'absence de mauvaise foi ne saurait, dans le contexte dans lequel elle est énoncée, signifier autre chose que l'obligation de droit commun de faire les déclarations initiales et suivantes de bonne foi (CA 25-06-2009, 25438C).*

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

- i) 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).*

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

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

(...) L'usage par le texte réglementaire des termes « permanent » et « principal » sous-entend, d'une part, la nécessité d'un usage sans discontinuité et exclut, d'autre part, un usage secondaire. Le tribunal en a correctement déduit que le pouvoir réglementaire a entendu viser une situation de fait, c'est-à-dire celle d'habiter le logement, et qu'il appartient donc au bénéficiaire d'une aide au logement de justifier qu'il habite le logement pour lequel une aide est accordée de façon principale et permanente (CA 10-7-2008, 23959).

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

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

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

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

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

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

*C'est encore à tort que le demandeur reproche aux agents du Service des Aides au Logement d'avoir été négligents dans la gestion de son dossier. En effet, contrairement à ce qui est soutenu par le demandeur, il incombait à ce dernier, en vertu de l'article 7 du règlement précité du 17 juin 1991 (sur la bonification d'intérêt), de tenir informé ledit service de tout changement susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification (TA 15-1-2009, 24462).*

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

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

*Le défaut de réexamen d'office du dossier ne constitue pas un obstacle en droit à une demande en remboursement des montants indûment touchés (TA 07-07-2009, 20155).*

*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).*

## 9. Les activités sur le plan national

### a) Relations publiques

#### ◇ Salon « Urban Living »

A l'instar des années précédentes, le Ministère du Logement comptait parmi les exposants du salon du logement « Urban Living », ayant eu lieu du 5 au 7 mars 2010 à Differdange.

#### ◇ Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté

Comme pour les années précédentes, le Ministère du Logement a participé en 2011 moyennant un stand d'information à la 28<sup>me</sup> édition du « *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté* » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 18 au 20 mars 2011 à la Luxexpo à Luxembourg-Kirchberg.

Une fois de plus, le Ministère du Logement comptait parmi les sponsors principaux de cette manifestation en octroyant un subside substantiel aux organisateurs de ce festival.

#### ◇ Conférences de presse

° le 14 juillet 2011, le Ministre du Logement présenta entre autres à la presse le rapport d'activité 2009 de l'Observatoire de l'Habitat.

° le 26 septembre 2011, le Ministre et Monsieur Jean-Michel COLLIGNON, directeur de Luxexpo ainsi que le Groupement des Syndics professionnels Grand-Duché du Luxembourg ont présenté les données clefs de la 14<sup>e</sup> édition de la « Semaine Nationale du Logement ».

° le 5 décembre 2011, le Ministre a présenté les résultats du premier Monitoring Pacte Logement.

#### ◇ Oeko-Foire

Du 16 au 18 septembre 2011, le Ministère du Logement a participé à l'Oeko-Foire dans les halls d'exposition de LUXEXPO à Luxembourg Kirchberg. A cette occasion le dépliant « Schimmelpilz », la « Gréng Hausnummer » et le service gratuit des thermographies ont été présentés

#### ◇ « Semaine Nationale du Logement »

A l'instar des dernières années, la 14<sup>ème</sup> édition de cette manifestation s'est également déroulée dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg- ceci du 30 septembre au 3 octobre 2011, notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs (publics et privés) ainsi que des instituts financiers.

◇ « Gréng Hausnummer »

La 4ème remise de la « Gréng Hausnummer » a eu lors de la Semaine Nationale du Logement dans les halls d'exposition de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg. 14 propriétaires ont été distingués par le Ministre du Logement.

**b) Participation du Ministère du Logement à des groupes de travail, comités et autres**

- ◇ au Comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall
- ◇ au Comité des domaines, instauré par le Ministre du Budget et du Trésor
- ◇ au Comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (« *Fonds du logement* »)
- ◇ au Comité-directeur du Fonds pour la rénovation de la Vieille Ville
- ◇ au Conseil national pour étrangers
- ◇ à la Commission interministérielle à l'informatique
- ◇ au Conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (« *SNHBM* »)
- ◇ au groupe de travail en charge de l'attribution des logements locatifs sociaux réalisés par le Fonds du logement
- ◇ aux réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel « Logement »
- ◇ au Conseil d'administration de l'établissement public Fonds BELVAL
- ◇ au Comité-directeur du Fonds national de solidarité
- ◇ à la Commission d'aménagement
- ◇ Conseil supérieur d'action sociale
- ◇ au Comité d'accompagnement « plan national d'allocation »
- ◇ à la Commission interdépartementale du développement durable
- ◇ au Cellule nationale d'Information pour la Politique Urbaine (CIPU)
- ◇ au groupe interministériel du Développement intercommunal coordonné et intégratif des communes limitrophes de l'Aéroport de Luxembourg

- ◇ au groupe interministériel du Développement intercommunal coordonné et intégratif du sud-ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg
- ◇ au comité de pilotage politique de la Convention Uelzechtdal
- ◇ au Conseil d'administration de la SUDCAL S.A.
- ◇ Comité interministériel à la jeunesse
- ◇ au groupe de travail «Gewerbe- und Siedlungsentwicklung» du Développement intercommunal coordonné et intégratif des communes limitrophes de l'Aéroport de Luxembourg
- ◇ au comité interministériel chargé d'analyser l'opportunité de l'acquisition de services LIDAR (Light Direction and Ranging)
- ◇ au groupe de travail du Ministère de la Famille « Elaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées »

#### **c) Carnet de l'habitat**

Introduite suite à l'entrée en vigueur d'un règlement grand-ducal du 25 mai 2005, l'objectif de cette nouvelle mesure consiste d'offrir aux citoyens du Grand-Duché un système complet et intégré d'identification et d'évaluation pour les immeubles d'habitation.

Suite aux importants changements que le « Carnet de l'habitat » a subi dès ses débuts, notamment dû à l'intégration du certificat de performance énergétique, le Ministère a entamé - ensemble avec le « *Katalyse Institut de Cologne* » de restructurer le logiciel dudit « Carnet de l'habitat ». Conjointement une amélioration de la présentation du « Carnet de l'habitat » a également été réalisée.

De plus, des travaux visant à lier l'octroi de la prime d'amélioration à l'établissement du carnet de l'habitat se sont poursuivis en 2011.

#### **d) Conseils écologiques en construction**

Le service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Letzebuerg profite d'un soutien financier de la part du Ministère du Logement.

Les activités du service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Letzebuerg tournaient autour la « Gréng Hausnummer », les conseils en construction écologiques au Biergeramt à Esch-sur-Alzette, les « Energiewochen », ainsi que la participation à la Semaine Nationale du Logement et l'organisation de l'Oekofoire.

## 10. Les activités sur le plan international

### ▪ Voyage d'étude au Danemark

Trois représentants du Ministère du Logement ont participé du 29 juin au 1er juillet 2011 au voyage organisé par CIMALUX, en collaboration avec le Luxembourg EcoInnovation Cluster et avec le soutien de S.E. Louise Bang Jespersen, Ambassadrice du Danemark à Luxembourg. Lors du voyage ont été visités:

- à Copenhague, les quartiers de Sluseholmen et Orestad, le projet d'urbanisation des friches Carlsberg et le projet d'urbanisation de Nordhavn;
- à Malmö l'écoquartier Bo01;
- certaines réalisations architecturales particulièrement remarquables avec échanges avec Lars Gemzoe [GEHL Architects], Holger Dahl [ARKITEMA] et Dan Stubbergaard [COBE].

### ▪ Colloque « Réseau des paysages mosellans »

Dans le cadre d'un projet MORO (*Modellvorhaben der Raumordnung*) a été organisé le 22 septembre 2011 un colloque sur le sujet des « réseaux des paysages mosellans ». Un représentant du Ministère du Logement y a participé.

### • Conférence CESC sur l'investissement dans le logement social

Le 10 octobre 2011 a eu lieu à Bruxelles une conférence sur « *L'investissement dans le logement social: Modèles économiques face aux politiques de l'Union européenne* », organisée par le Comité économique et social européen (CESC), avec la participation d'un représentant du Ministère du Logement.

### • Programme UN-HABITAT

a) ONU-CDD (en coopération avec ONU-HABITAT): 19<sup>e</sup> session de la Commission du développement durable et démarrage des travaux préparatoires de la Conférence des Nations Unies sur le Développement durable (CNUDD/UNCSD ou Rio+20)

La Réunion préparatoire intergouvernementale (IPM) aux travaux de la 19<sup>e</sup> session de la Commission du développement durable (CDD-19) s'est tenue du 28 février au 4 mars 2011 au siège de l'ONU à New York. Le rôle de l'IPM était d'offrir un forum pour discuter sur les orientations possibles pour permettre la mise en œuvre des mesures et politiques concernant les questions thématiques suivantes: les transports, les produits chimiques, la gestion des déchets, l'exploitation minière et les modes de consommation et de production durables.

Un expert du Ministère du Logement a participé activement à l'entièreté de cette IPM, et a participé à toutes les réunions de coordination au niveau UE (préparation, négociations, évaluation)(rapport IPM publié sous la cote E/CN.17/IPM/2011/L.2.).

La 19<sup>e</sup> session intergouvernementale de la Commission du développement durable (CDD-19) s'est réunie du 2 au 14 mai 2011 au siège de l'ONU à New York. Cette session annuelle a négocié les orientations possibles relatives au



module thématique susmentionnés du cycle CDD 18/CDD 19. Un représentant du Ministère du Logement a participé à ladite session, et y a notamment couvert pour le Luxembourg le volet interactif et transversal de «Habitat et Etablissements Humains durables» ([http://www.un.org/esa/dsd/csd/csd\\_csd19.shtml](http://www.un.org/esa/dsd/csd/csd_csd19.shtml)).

Le Comité préparatoire (PrepCom) de la CNUDD a tenu une réunion les 7 et 8 mars 2011 au siège des Nations Unies à New York. Au final, les délégués ont adopté, par voie de consensus, une décision relative à la procédure à suivre en vue de la préparation du “Zero Draft Paper” (projet de document de résultat) de la CNUDD. Le rapport de PrepCom II a été adopté par voie de consensus. (*Rapport de la session sous cote A/CONF.216/PC/L.3* <http://www.iisd.ca/uncsd/prepcom2/>). Un expert du Ministère du logement a “virtuellement” garanti la couverture et le suivi des premières réunions intersessions de la CNUDD (10-11 janvier et 15-16 décembre 2011) ainsi que la réunion préparatoire régionale de la CNUDD (Rio+20) pour l’Europe (01-02 décembre 2011).

Au niveau de l’Union européenne (UE), afin de préparer la position commune de UE et de ses Etats membres, des réunions de coordination “WPIEI” (*Working Party on International Environmental Issues*) se sont régulièrement tenues au Conseil de l’UE à Bruxelles et sur le spot lors des Sessions à New-York.

En 2011, un représentant du Ministère de Logement a régulièrement participé aux réunions du WPIEI ainsi qu’aux réunions (occasionnelles) de la coordination nationale.

A l’issue de La CDD-19, la Présidence hongroise a organisé une réunion informelle du WPIEI à Budapest/Szentendre, 9-10 juin 2011, sur « *CSD 19 Follow up: 10 YFP on SCP* » et « *Green Economy in the Context of Sustainable Development and and Poverty Eradication* ». Un expert du Ministère du logement a activement participé à l’événement.

#### b) Programme ONU-HABITAT

##### - 23<sup>ième</sup> Session du Conseil d’administration d’ONU-Habitat

La 23<sup>ème</sup> Session du Conseil d’administration, organe de décision d’ONU-Habitat et Etablissements humains, s’est tenue du 11 au 15 avril 2011 au siège des Nations Unies à Nairobi, Kenya, sous le thème «Instaurer un développement urbain durable en assurant plus largement un accès équitable à la terre, au logement, aux services de base et aux infrastructures».

Un expert du Ministère du logement a “virtuellement” garanti la couverture et le suivi de l’événement (<http://www.iisd.ca/habitat/gc23/>).

##### - Journée mondiale de l’Habitat:

En 1985, conformément à une résolution de la Commission des établissements humains, l’Assemblée générale des Nations unies a décidé de proclamer le premier lundi d’octobre de chaque année Journée mondiale de l’Habitat. (*Résolution 40/202 A*). L’événement national a été communiqué au secrétariat ONU-Habitat (<http://www.unhbitat.org/whd>).

c) ONU-CEE: Comité du Logement et de l'Aménagement du territoire

La 72<sup>ème</sup> session du Comité du Logement et de l'Aménagement du territoire (*Committee on Housing and Land Management/ Human Settlements* (CHLM)), auquel a participé un représentant du Ministre de Logement, s'est tenue du 3 au 4 octobre 2011 à Genève, Conseil économique et social des Nations Unies - Commission économique pour l'Europe (CEE-ONU). Pendant les deux jours de réunion, le CHLM a notamment discuté sur les travaux journaliers du CHLM, le rapport annuel du Comité sur le logement et la gestion urbaine, la mise en œuvre du programme de travail pour 2012-2014, la proposition pour une Convention-cadre CEE-ONU sur "le logement abordable, sain et écologique", le projet pour un "Plan d'action pour un habitat éco-énergie" dans la région CEE, les travaux sur le projet «Villes pour un climat neutre" (*climate neutral cities*) et les projets de séminaires 2012-2014. Le CHLM donne aux États membres des orientations en matière de logement et d'urbanisme « durables ». A cette fin, il étudie les « meilleures » tendances et politiques « disponibles » dans ce secteur, et encourage la coopération entre le pouvoir central, les autorités locales, le secteur privé et les ONG. Un représentant de Ministère du logement a participé aux travaux et discussions de la 72<sup>ième</sup> Session du CHLM ainsi qu'à l'échange d'information sur le Grand-Duché de Luxembourg (collecte, évaluation et suivi des données)(<http://www.unece.org/html>, <http://www.ee-housing.com>).

d) UE - initiatives et activités habitat/établissements humains (Veille communautaire)

Les activités se sont focalisées sur le suivi des décisions/stratégies/plans et programmes de l'UE relatives aux interrelations logement-développement durable, logement-changement climatique, logement-énergie, logement-ressources naturelles, logement-production et consommation durables.

## **11. Plan directeur sectoriel (primaire) « Logement »**

En 2011, les travaux se sont concentrés sur la rédaction d'un avant-projet de règlement grand-ducal du plan directeur sectoriel Logement (PSL).

Après une phase de concertation interministérielle intense, les juristes ont analysé le contenu de l'avant-projet du PSL, sur base duquel un sous-groupe de travail « juristes » a élaboré un document qui a servi de base à l'élaboration d'un avant-projet de règlement grand-ducal. Seules les dispositions à caractère réglementaire y seront transposées.

A la fin de l'année 2011, l'avant-projet de règlement grand-ducal est en cours de finalisation de même que l'évaluation environnementale stratégique (SUP en allemand) du PSL.

Le plan directeur sectoriel Logement a pour objectifs de promouvoir, respectivement d'assurer :

- le développement de l'habitat de façon prioritaire dans les communes prioritaires pour la création de logement ;
- la préservation, la densification et le développement du tissu urbain existant, l'urbanisation des disponibilités foncières et la reconversion de friches urbanisées de façon prioritaire par rapport à toute extension urbaine ;
- la création de disponibilités foncières pour l'habitat en quantité suffisante par rapport au développement démographique du pays ;
- une urbanisation faiblement consommatrice du sol, une mixité des fonctions urbaines, notamment celles de l'habitat et du travail et les transports collectifs dans les zones admettant l'habitation.

## **12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement »**

Dans la déclaration gouvernementale présentée le 2 mai 2006 à la Chambre des Députés, le Premier Ministre a annoncé les mesures envisagées par le Gouvernement pour aborder conjointement avec les communes les problèmes qui se posent actuellement sur le marché du logement.

Le projet de loi y relatif, à savoir le projet de loi promouvant l'habitat, créant un « pacte logement » avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code civil a été votée par la Chambre des Députés en date du 22 octobre 2008.

Par la signature d'une convention dénommée « pacte logement », l'Etat et la commune s'engagent à unir leurs efforts pour augmenter l'offre de logements et pour réduire le coût du foncier et de l'habitat, par la mise en œuvre de différentes mesures. Ce document contractuel est basé sur le fait que l'Etat et les communes ont une responsabilité partagée pour la réalisation du droit à un logement convenable des citoyens, par lequel les communes se sont engagées à contribuer activement à la construction de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter ainsi leur population de plus de 15% sur une période de 10 années.

Dans ce contexte, la plupart des communes ont déclaré leur intérêt à participer activement à cette démarche si bien que de nombreuses réunions ont eu lieu afin d'informer ces communes intéressées sur les tenants et aboutissants d'une telle convention avec l'Etat.

- 77 communes ont signé en novembre 2008
- 6 communes ont signé en décembre 2008
- 18 communes ont signé en avril 2009
- 2 communes ont signé en décembre 2010.
- 3 communes ont signé en décembre 2011.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » le 1<sup>er</sup> novembre 2008, 106 communes en total ont procédé à la signature du pacte proprement-dit (voir tableau annexé) :

- 38 communes ont opté pour la rétroactivité
- 30 communes ont signé la convention « standard »
- 22 communes ont signé la convention « IVL »
- 16 communes ont signé la convention « CDA ».

Toutes les communes CDA ont signé la convention « Pacte Logement ». Parmi les communes « IVL », seule la commune de Walferdange n'a pas signée la convention. Etant donné que la contribution financière sera payée une dernière fois au courant de l'année 2021, le dernier délai pour pouvoir signer la convention Pacte Logement était fixé au 30 décembre 2011.

Le Gouvernement s'est engagé à aider ces communes en participant au financement des frais liés à la création des nouvelles infrastructures socio-économiques et autres équipements collectifs résultant de l'accroissement de leurs populations.

- Les 16 communes signataires ayant le statut de centre de développement et d'attraction (CDA) toucheront ainsi 7.650 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.
- Pour les 22 communes signataires dont le développement a été jugé prioritaire par l'IVL sur base d'une décision du Gouvernement, chaque habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% générera une recette de 6.750 euros.
- Les 65 autres communes signataires toucheront le montant de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.

Pour honorer son engagement, le budget de l'Etat a prévu

- un montant de 10 millions € pour l'exercice 2008
- un montant de 14 millions € pour l'exercice 2009
- un montant de 13 millions € pour l'exercice 2010
- un montant de 25,8 millions pour l'exercice 2011

et prévoit un montant de 26 pour l'exercice 2012.

Au cours de l'exercice budgétaire 2008 un montant total de 9.626.877 € a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

Un dépassement de 30.113.297 € a été accordé au budget voté pour 2009. Au cours de l'exercice 2009 un montant total de 44.113.196 € a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

Un dépassement de 10.416.618 € a été accordé au budget voté pour 2010. Au cours de l'exercice 2010 un montant total de 23.415.516 € a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

Un dépassement de 8.907.475 € a été accordé au budget voté pour 2011. Au cours de l'exercice 2011 un montant total de 34.736.359 € a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

Au cours de l'année 2011, le Ministère du Logement a procédé à un recalcul général des contributions financières jusqu'à présent liquidées. Pour les communes membres du SIGI, ce recalcul a été fait sur base des données actuelles de la population fournies par le SIGI et après correction des anomalies dans l'historique des adresses du registre de la population. Le recalcul a été effectué jusqu'à l'an 2003 pour les communes ayant signé la convention avec l'option « rétroactive », jusqu'à l'an 2007, 2008, respectivement 2009 pour les autres communes suivant la date de signature de la convention « Pacte Logement ».

Le 5 décembre 2011, le Ministre du Logement a présenté à la presse les résultats du premier « Monitoring Pacte Logement ». Les objectifs du monitoring étaient de vérifier si les communes ont rempli leurs obligations prévues dans la convention Pacte Logement et de mesurer l'impact des dispositions de la loi du Pacte Logement au niveau du pays. En collaboration avec CEPS/INSTEAD le nombre de nouvelles unités de logements construites et habitées entre 2004 et 2010 a été recherché pour les communes avec l'option « rétroactive ».

**Tableau 28: Pacte logement – Liste des 106 communes signataires**

| Rétroactivité   | Standard             | IVL           | CDA            |
|-----------------|----------------------|---------------|----------------|
| 38              | 30                   | 22            | 16             |
| Beaufort        | Bech                 | Bascharage    | Clervaux       |
| Berdorf         | Biwer                | Bertrange     | Diekirch       |
| Betzdorf        | Bourscheid           | Bettembourg   | Differdange    |
| Bissen          | Burmerange           | Bettendorf    | Dudelange      |
| Boevange/Attert | Clemency             | Colmar-Berg   | Echternach     |
| Boulaide        | Contern              | Erpeldange    | Esch/Alzette   |
| Bous            | Dippach              | Hesperange    | Ettelbruck     |
| Consthum        | Feulen               | Kayl          | Grevenmacher   |
| Dalheim         | Fischbach            | Lintgen       | Junglinster    |
| Ell             | Garnich              | Lorentzweiler | Luxembourg     |
| Ermsdorf        | Grosbous             | Mamer         | Mersch         |
| Eschweiler      | Heiderscheid         | Mertert       | Redange/Attert |
| Flaxweiler      | Hoscheid             | Mondercange   | Remich         |
| Frisange        | Kehlen               | Niederanven   | Steinfort      |
| Goesdorf        | Kopstal              | Pétange       | Vianden        |
| Heffingen       | Lac de la Haute-Sûre | Rumelange     | Wiltz          |
| Heinerscheid    | Leudelange           | Sandweiler    |                |
| Hobscheid       | Mertzig              | Sanem         |                |
| Hosingen        | Mondorf-les-Bains    | Schieren      |                |
| Kiischpelt      | Nommern              | Schifflange   |                |
| Koerich         | Rambrouch            | Steinsel      |                |
| Larochette      | Reisdorf             | Strassen      |                |
| Lenningen       | Schuttrange          |               |                |
| Manternach      | Stadtbredimus        |               |                |
| Medernach       | Tuntange             |               |                |
| Munshausen      | Useldange            |               |                |
| Préizerdaul     | Wahl                 |               |                |
| Putscheid       | Waldbredimus         |               |                |
| Reckange/Mess   | Weiler-la-Tour       |               |                |
| Roeser          | Wormeldange          |               |                |
| Rosport         |                      |               |                |
| Saeul           |                      |               |                |
| Schengen        |                      |               |                |
| Tandel          |                      |               |                |
| Troisvierges    |                      |               |                |
| Weiswampach     |                      |               |                |
| Wellenstein     |                      |               |                |
| Winseler        |                      |               |                |

Situation au 31.12.2011

## **13. Le « Paquet Logement »**

Le Conseil de Gouvernement a arrêté les grandes lignes du paquet logement, dont les composantes sont (1) l'élaboration d'un nouveau projet de loi sur les aides au logement, (2) la présentation de nouvelles mesures, (3) la finalisation du plan sectoriel logement et (4) le monitoring du pacte logement. Les différentes mesures du « Paquet logement » sont en cours d'élaboration.

### **1. Projet de loi promouvant le logement et l'habitat durables**

#### **1.1. Objectifs de service public**

Dans le cadre des réflexions et de la planification du Grand-Duché du Luxembourg de demain, ce projet de loi aura comme objectif principal de voir réaliser des lieux d'habitat du futur offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain et rural idéal, à un prix abordable.

Pour ce faire, il sera veillé à réaliser des quartiers de ville durables dans l'esprit d'un urbanisme écologique intégrant la réduction de la consommation des ressources naturelles (énergie, eau, foncier, etc.), intégrant des exigences sur la production de déchets, la conservation de la biodiversité, la réalisation de l'accessibilité et la mobilité, intégrant la mixité sociale et générationnelle ainsi que la mixité des fonctions urbaines.

#### **1.2. Définitions**

Il sera profité de l'occasion pour définir quelques notions émanant de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction de logements, notions qui donnent quotidiennement lieu à des confusions et des mal-interprétations: p.ex. logement, surface habitable, développement durable, promoteur public, personne à mobilité réduite, personne à resocialiser, famille nombreuse, etc.

#### **1.3. Promotion d'un habitat durable**

##### **1.3.1. Quartiers de ville et localités durables**

Des anciens quartiers de villes sont souvent confrontés à des problèmes complexes de développement négatif tels que la ségrégation sociale, le chômage, l'immigration, la dégradation urbaine, etc. Ces problèmes ne se laissent pas résoudre moyennant les instruments traditionnels de rénovation urbaine. Ils nécessitent l'approche d'un développement urbain intégratif respectant les objectifs du développement durable.

De tels quartiers sont à adapter aux besoins spécifiques de leurs habitants, surtout des familles avec enfants et des personnes âgées.

Des moyens financiers serviront à éliminer des barrières dans le tissu urbain, de réaliser des infrastructures socio-économiques en vue de favoriser la santé, l'éducation et l'intégration. Aussi, l'instauration d'un « management du quartier » et

la participation des habitants, l'intégration des étrangers, l'amélioration de la sécurité dans le quartier sont à prévoir, tout comme l'amélioration de la qualité du logement, des alentours et des espaces publics, la diminution de la pollution de l'environnement et l'aménagement d'aires de jeux, de zones vertes et d'installations sportives.

#### 1.3.2. Restructuration urbaine

Sont visées les communes disposant de friches industrielles qui feront l'objet d'une requalification dans le cadre d'un développement urbain durable. De telles friches accusent d'énormes potentialités de développement surtout en faveur du logement, et c'est pourquoi des aides étatiques d'ordre logistique et financier seront prévues pour l'organisation de concours d'idées, l'élaboration de plans directeurs de développement et pour la restructuration de l'existant.

#### 1.3.3. Politique active du foncier

La base d'une politique active du logement constitue indubitablement la maîtrise déterminée du foncier. Les efforts des promoteurs publics ayant recours aux différents instruments y relatifs déjà existants (droit de préemption, réserves foncières, droit d'emphytéose et de superficie) continueront à être soutenus financièrement. De nouveaux instruments comme le portage foncier et la location-vente complèteront la palette des instruments déjà existants.

A côté des aides financières, une aide logistique sera proposée aux communes afin de garantir une véritable maîtrise de leur foncier local à moyen et long terme.

#### 1.3.4. Prix national de l'habitat durable

Bi-annuellement, un tel prix sera octroyé à un promoteur - public ou privé - ayant réalisé un lieu d'habitat offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain idéal, et à un prix modéré.

#### 1.4. Aides collectives au logement (= aides aux promoteurs publics et privés)

Etant confrontés sur le marché du logement à une demande conséquente, se traduisant par une hausse des prix incessante, les promoteurs publics seront invités à augmenter considérablement leurs efforts pour augmenter l'offre de logements à coût modéré.

Compte tenu de l'exiguïté de notre pays et partant de la rareté des terrains à urbaniser, les promoteurs publics seront encouragés à respecter davantage les objectifs du développement durable. Ainsi, la recherche d'autres types et formes de logements et de mode de vie sont à préconiser. Une certaine performance énergétique leur sera octroyée, à savoir au minimum la classe de la basse énergie. Les aides collectives au logement seront dorénavant aussi fonction de la certification (sustainable building certification). L'objectif du « logement sans barrières » deviendra alors réalité.



Les logements collectifs construits à l'avenir - où hébergeront de plus en plus de familles avec enfants ne pouvant acquérir une maison unifamiliale en raison de prix trop élevés - devront être dotés d'infrastructures et d'espaces collectifs pour le recyclage des déchets, des stationnements pour vélos et l'entreposage de poussettes, une buanderie et, dans la mesure du possible, des aires de jeux pour enfants.

#### 1.4.1. Les nouvelles constructions

##### 1.4.1.1. La location

Le segment le plus important à promouvoir sera celui de la location.

La location subventionnée « sociale » en faveur de ménages à très faible revenu, aux familles nombreuses et en faveur des travailleurs immigrés seuls sera maintenue. Il est proposé d'élargir le cercle des bénéficiaires p.ex. en faveur de personnes à resocialiser, dont les personnes sortant d'un prison/centre de rétention.

Concernant la location subventionnée « simple », les aides étatiques pour la création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants/universitaires, de personnes âgées ou de personnes à mobilité réduite seront maintenues.

Dans le souci d'éviter des ghettos sociaux, les promoteurs publics seront invités de réserver 25% de leurs logements locatifs pour le marché libre, c'est-à-dire de louer ces logements non en fonction de critères socio-économiques, mais en fonction du capital investi aux termes de la législation sur le bail à loyer. Pour ces logements, les promoteurs publics n'obtiennent aucune aide étatique.

##### 1.4.1.2. La propriété

Devenir propriétaire d'un logement constitue aussi au Luxembourg un désir extrêmement important.

Promouvoir l'accession à la propriété constitue également un moyen privilégié pour garantir la cohésion sociale. C'est pourquoi la politique du logement persévéra dans l'effort de l'acquisition d'un logement en propriété. Il est prévu de maintenir en vigueur les moyens et instruments existants.

A l'instar des réflexions quant à la garantie de la mixité sociale dans le segment du locatif, dans des projets d'envergure, les promoteurs sont invités à vendre 40% des logements à des non-bénéficiaires d'une aide individuelle au logement. Pour de tels logements, aucune aide étatique ne sera accordée aux promoteurs.

Le bail emphytéotique et le droit de superficie constituent deux instruments efficaces pour réduire considérablement le coût du logement, étant donné que le coût du foncier est neutralisé.

#### 1.4.1.3. La location-vente

Compte tenu de la hausse régulière des prix du logement, il sera mis en place un nouvel instrument dans le cadre de l'accession à la propriété, à savoir la « location-vente ». Cette mesure pourra surtout aider les jeunes ménages ne disposant pas d'un apport personnel en capital à accéder plus vite à la propriété. En effet, une partie du loyer sera versée sur un compte d'épargne et constituera au fil des années le capital de départ nécessaire pour la conclusion d'un prêt hypothécaire en vue du financement de l'acquisition du logement. Au besoin, l'Etat procèdera au versement d'une aide destinée à accroître la part acquisitive des ménages ayant des revenus plus modestes, afin de les soutenir dans l'accession à la propriété.

#### 1.4.1.4. Le portage foncier

Dans le même ordre d'idées, le système du portage foncier sera mis en place. C'est un mécanisme de financement destiné à faciliter l'accession à la propriété de ménages à revenu modeste en dissociant l'acquisition du foncier de celle du bâti. Le système permet d'acquérir un logement en 2 étapes: dans un premier temps, l'accédant ne règlera que les charges de remboursement de son logement et le terrain sera « porté » par un tiers; dans un second temps - lorsqu'il aura fini de rembourser le coût du logement -, l'accédant paiera le terrain.

#### 1.4.1.5. La participation dans une société coopérative immobilière

Une toute nouvelle approche constituera la participation de personnes physiques, désirant devenir propriétaire de leur propre logement, dans une coopérative. Il sera loisible à une telle société d'agir sur le marché au même titre qu'un promoteur immobilier.

Les membres d'une telle coopérative procéderont - par le truchement de cette entité juridique - à l'acquisition du foncier, à son aménagement et à la construction de leurs logements. Il est envisagé de faire bénéficier de telles structures des mêmes aides étatiques que celles revenant aux promoteurs publics et privés en matière de construction d'ensembles de logements.

#### 1.4.2. L'assainissement et la rénovation

##### Acquisition de vieilles bâtisses et rénovation

Les aides revenant aux promoteurs publics dans le cadre de l'acquisition de vieilles bâtisses en vue de leur rénovation seront dorénavant seulement accordées dans la mesure où cette rénovation comporte aussi un assainissement énergétique aboutissant à la classe énergétique C ou mieux.

##### Assainissement énergétique du parc locatif public

L'assainissement énergétique de logements faisant partie du parc locatif des promoteurs publics sera dorénavant considéré - dans le cadre des aides étatiques - au même titre qu'une acquisition suivi d'une rénovation.

### 1.5. Aides individuelles au logement (aides à la personne)

Les aides à la personne seront maintenues, avec cependant quelques modifications substantielles.

En premier lieu, il est prévu d'accorder à l'avenir toutes les aides à la personne non seulement en fonction du revenu et de la composition du ménage, mais également en fonction de la certification du logement acquis/construit ou loué. De cette façon, les 3 volets du développement durable dans le domaine du logement seront respectés, à savoir les volets économique, social et écologique.

Ensuite, il a été décidé de « réunir/empaqueter » toutes les aides existantes en matière de logement au niveau étatique. A cette fin, il sera créé un « Guichet unique des aides au logement durables », guichet auquel les communes accordant des aides au logement (en fonction de l'aide étatique) sont loïsibles d'adhérer, dans l'esprit de la simplification administrative.

Un groupe de travail interministériel se composant du Ministère du Logement, du Ministère du développement durable et des Infrastructures, du Ministère de l'Economie ainsi que de l'administration de l'environnement et de Myenergy a été créé afin d'élaborer un programme cohérent des aides au logement regroupées.

#### 1.5.1. La location privée

Doté depuis 2006 d'une nouvelle législation moderne, à savoir la loi sur le bail à usage d'habitation, ce segment bénéficie depuis quelques années d'une aide au financement de la garantie locative de l'Etat en faveur de tous ceux qui sont dans l'impossibilité de fournir la garantie locative demandée par le bailleur lors de la conclusion du bail.

Une allocation de loyer pourra être accordée pour une durée limitée, pour tous ceux qui suite à un fait grave se trouvent dans l'impossibilité de s'acquitter de leurs obligations financières vis-à-vis de leur bailleur.

Aussi, l'Agence Immobilière Sociale (AIS), soutenue par l'Etat, joue depuis sa mise en place en 2009 un rôle inattendu voire très dynamique et efficace dans le secteur du logement locatif au Luxembourg. L'AIS est en quelque sorte l'intermédiaire entre le bailleur privé et le locataire. Elle assure le paiement du loyer, et se porte garant pour le maintien en bon état du bien loué. Bénéficiaires de ces avantages évidents, les propriétaires accordent des loyers sensiblement inférieurs aux loyers du marché. Il est prévu de donner à l'AIS un statut juridique dans le cadre de ce projet de loi.

#### 1.5.2. La nouvelle construction / acquisition du logement privé

\* Il est prévu de maintenir à l'avenir la plupart des aides actuelles promouvant l'accès à la propriété, telles que l'épargne-logement, la garantie de l'Etat, mais aussi l'allocation de logement (= aide temporaire en matière de remboursement du prêt hypothécaire, par analogie à la prédite allocation de loyer; ces deux allocations étant introduites sous peu).

\* Pour ce qui est des aides en capital, elles seront adaptées à l'évolution du marché immobilier et seront accordées en fonction de critères socio-économiques et de la certification du logement.

\* Concernant les aides en intérêt, il y a lieu de noter que le système actuel fait état de 2 aides en intérêt, à savoir la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt. Il est proposé de procéder au niveau de la réglementation existante aux modifications suivantes:

1.Revalorisation des barèmes du taux de la subvention d'intérêt: le taux de l'actuelle subvention d'intérêt sera augmenté au profit des bénéficiaires potentiels qui remplissent les conditions d'octroi et qui ont souscrit un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit agréé de leur propre choix.

2.Introduction de l'éco-prêt à taux zéro pour le financement d'un assainissement énergétique pour les ménages à faible revenu, même en cas d'augmentation future des taux d'intérêt sur le marché. Cette mesure est indispensable pour mettre cette partie de la population à l'abri du risque de la pauvreté énergétique.

3.Traitement identique entre les enfants à charge (donc bénéficiaires des allocations familiales) et ceux qui sont bénéficiaires d'une aide financière de l'Etat pour études supérieures lors du calcul du montant de l'aide au logement.

4.Adaptation de la traditionnelle bonification d'intérêt et introduction d'une éco-bonification: l'éco-bonification remplacera la bonification généralisée avec un socle de base et un bonus par enfant pour:

-l'acquisition en état futur d'achèvement d'un logement à basse énergie (B) ou mieux ;

-l'acquisition d'un logement ancien en vue de son assainissement énergétique endéans 2 ans et aboutissant à la classe énergétique D ou mieux ;

-l'acquisition d'une place à bâtir en vue de la construction endéans 3 ans d'un logement à basse énergie (B) ou mieux.

#### 1.5.3. L'assainissement et la rénovation du logement privé

A l'instar des aides individuelles accordées en faveur de la nouvelle construction/acquisition, les mêmes critères socio-économiques et de certification (après rénovation) définiront les montants des aides à la rénovation.

Un prêt hypothécaire contracté en vue du financement d'une rénovation d'un logement sera subventionné au même titre qu'un prêt immobilier contracté lors de la construction/acquisition d'un logement (tel qu'il existe maintenant), cependant avec un bonus en cas d'un assainissement énergétique.

### 1.6. Société nationale de développement urbain (SNDU)

Avec la création d'une société de développement urbain de droit privé, la puissance publique disposera d'un important outil technique, administratif, financier et commercial pour dynamiser l'offre de logements, grâce notamment à une meilleure fluidité dans l'exécution des différents projets d'aménagement.

En effet, une telle société permettra de regrouper au sein d'une même entité différents acteurs ainsi que tout le savoir-faire et les moyens financiers nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

La construction de logements, la planification de projets d'aménagement, la viabilisation de terrains à bâtir, la création de nouvelles agglomérations, la rénovation urbaine, l'achat et la vente de biens immobiliers, la constitution de réserves foncières, la gestion de parcs locatifs sociaux, la revalorisation de friches ou la promotion des droits d'emphytéose, du droit de superficie et la location-vente seront autant de défis que la société de développement pourra relever.

Aussi, la consultation des autorités locales dans le cadre du développement de leur politique active du logement et la réalisation pour leur compte d'opérations immobilières constituera également une mission primaire de cette société.

Un premier projet d'envergure à réaliser par cette société, serait le projet « Nordstad ».

### 1.7. Observatoire du logement et de l'habitat (OLH)

Aucune planification du développement futur de notre pays ne peut se faire sans des données de base fiables contenant l'ensemble des questions touchant le thème complexe du logement et de l'habitat.

Afin d'améliorer l'efficacité des travaux effectués jusqu'à présent par l'Observatoire de l'Habitat sur base d'une convention entre l'Etat et le Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques (CEPS/INSTEAD), il est prévu de donner à cet Observatoire - au sein du Ministère du Logement - une proximité plus étroite avec les institutions étatiques en tant que fournisseurs de données de base, tels que Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Administration du Cadastre et de la Topographie, pour ne citer que ces deux exemples.

Il appartiendra à l'Observatoire du logement et de l'habitat de collecter et de centraliser des données fiables sur le logement et le développement urbain, d'analyser ces données et les informations collectées ainsi que de diffuser à grande échelle les données et analyses effectuées. En plus, il appartient à ce Service d'analyser et d'observer l'évolution du potentiel foncier constructible - du point de vue de la production et de la consommation - dans les communes et des prix immobiliers existants et annoncés.

### 1.8. Certification du logement durable

Le but d'une certification pour les habitations durables (sustainable building certification) est de sensibiliser les utilisateurs (propriétaires et locataires), les promoteurs (publics et privés) ainsi que les architectes et ingénieurs sur un logement et habitat durables.

Au Luxembourg, les bâtiments d'habitation sont actuellement uniquement évalués sur base de leurs qualités thermiques par le biais d'un certificat de performance énergétique.

Pour pouvoir évaluer les bâtiments d'habitation selon les 3 piliers de la durabilité - écologie, économie et social -, une liste étendue de critères couvrant tous les aspects inhérents à ces piliers de la durabilité doit être mise en place.

Après des analyses détaillées de différentes certifications étrangères existantes 15

comme le «Gebäudeausweis» en Autriche et le «Wohnwert-Barometer» en Allemagne, une certification propre pour le Grand-Duché de Luxembourg, regroupant notamment les idées génératrices des systèmes existants, est en train d'être élaborée.

La certification elle-même sera réalisée par un institut indépendant à créer.

Il est prévu de soutenir cette certification pour les habitations par des aides étatiques.

En 2011 les critères de la certification ont été déterminés.

### 1.9. Administration des aides au logement

Le « Service des aides au logement » créé en 1979, mérite d'être instituée légalement.

Cette Administration engloberait différents services, dont notamment:

#### a) Service « Info' Logement »

Créé d'une manière officieuse en 1993, il appartient depuis à ce Service de fournir aux nombreux usagers qui se présentent chaque jour tous les renseignements concernant l'habitat, tant sur le plan législatif et administratif que sur le plan technique, les aides individuelles au logement, tant sur le niveau étatique et communal, la technique de construction et le droit de construction, et sur la construction écologique et performante sur le plan énergétique.

Les usagers peuvent y obtenir des informations utiles en relation avec la construction ou l'acquisition d'un logement (avec ou sans transformations), mais aussi sur l'amélioration de leur logement actuel (à « l'Info Logement » à Luxembourg-Ville, et depuis 2006 au « Biergeramt » à Esch-sur-Alzette).

b) Service « Promotion de l'accès à la propriété »

Ce Service aura pour mission de traiter les dossiers ayant trait à l'accès à la propriété, à savoir: garantie de l'Etat, allocation de logement, aide d'épargne-logement, aides en capital et aides en intérêt.

c) Service « Promotion de l'accès à la location »

Ce Service aura pour mission de traiter tous les dossiers concernant le segment de la location, à savoir: aide au financement de la garantie locative, allocation de loyer, centralisation des demandes en vue d'un logement locatif auprès d'un promoteur public.

## 2. Autres mesures

-Assurance responsabilité décennale/biennale obligatoire en matière de construction. Cette assurance protégera les acquéreurs de logements devant la perte de la garantie décennale/biennale, telle qu'elle est ancrée dans le Code civil, lors d'une liquidation de la société de promotion juste après l'achèvement de la construction.

-La fiscalité verte dans le secteur du logement

-Le crédit d'impôt sur les actes notariaux:

10.000 €/personne lors de l'acquisition d'une propriété immobilière;

10.000 €/personne supplémentaire pour:

-l'acquisition en état futur d'achèvement d'un logement à basse énergie (B) ou mieux;

-l'acquisition d'un logement ancien en vue de son assainissement énergétique endéans 3 ans et aboutissant à la classe énergétique D ou mieux;

-l'acquisition d'une place à bâtir en vue de la construction endéans 4 ans d'un logement à basse énergie (B) ou mieux.

Pour les bailleurs, introduction d'un amortissement accéléré fiscal pour les investissements en matière d'assainissement énergétique de leurs logements locatifs.

### **III. PRÉSENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHÉ DU LOGEMENT SOCIAL**



## **1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat**

Suite à l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par laquelle il a été institué, et des dispositions de la loi du 22 octobre 2008 dite « pacte logement », l'établissement public autonome appelé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat s'est vu attribuer une palette plus diversifiée d'activités.

Il lui appartient dorénavant de réaliser de sa propre initiative, en collaboration notamment avec les autorités communales, dans le cadre du développement urbain et rural, toute opération de développement du logement et de l'habitat (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

Le Fonds peut, sous l'approbation de son Ministre de Tutelle, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

Signalons encore que le Fonds dispose, conformément aux termes de l'article 3 de la loi « pacte logement », d'un droit de préemption pour ce qui concerne l'acquisition de terrains :

- sis dans une zone de réserves foncières au sens de l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- sis dans une zone d'aménagement différé au sens de l'article 9 (§1) de la même loi,
- adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci.

Le droit de préemption s'applique, en principe, à toute aliénation à titre onéreux.

Ainsi, le Fonds du logement a pour missions de :

- réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location ;
- constituer des réserves foncières conformément à l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération ;
- créer de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie ;
- promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique ;
- réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir ;
- promouvoir le recours aux droits d'emphytéose et de superficie ;
- agrandir le parc public des logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion (article 55 de la loi modifiée du 25 février 1979).

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat jouit de la personnalité civile et est placé sous la tutelle du membre du Gouvernement ayant le logement dans ses attributions, qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités (article 65 de la loi modifiée du 25 février 1979). Depuis le mois de juillet 2009, Monsieur Marco Schank, Ministre du Logement, remplit cette mission.

Le Comité-directeur du Fonds du logement est composé de douze membres qui sont nommés et révoqués par le Grand-Duc. Ils représentent à la fois l'Etat, les organisations syndicales les plus représentatives et les chambres professionnelles patronales.

Le Comité-directeur est présidé par un représentant du membre du Gouvernement ayant le logement dans ses attributions. Le Président a pour mission de représenter le Fonds du logement dans les actes publics et privés (article 64 de la loi modifiée du 25 février 1979). Il est également chargé de convoquer régulièrement le Comité à des réunions au cours desquelles sont prises toutes les décisions relatives aux activités et aux démarches du Fonds.

#### **a) Le parc locatif du Fonds**

Le parc locatif du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est le plus important du pays avec 1703 unités de logement au 31 décembre 2010. Par rapport aux 1647 unités recensées au 31 décembre 2009, cela représente une augmentation de 3,4 %.

Cet apport effectif de 56 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds se répartit comme suit :

- 16 unités acquises à Bascharage,
- 1 maison unifamiliale acquise à Dillingen,
- 5 unités du projet rue Alf à Echternach,
- 2 unités acquises rue de Ehlerange à Esch-sur-Alzette
- 8 unités acquises rue de l'Eglise à Esch-sur-Sûre,
- 6 unités du projet rue de Strasbourg à Luxembourg,
- 16 unités du projet rue de Hollerich à Luxembourg,
- 1 maison unifamiliale à Oberkorn,
- 1 maison unifamiliale rue Guillaume à Pétange.

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules les 2/3 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 35 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

**Tableau 29 : Parc locatif du Fonds du logement**

|     | <b>Communes</b>         | <b>Unités de logement</b> | <b>Répartition en %</b> | <b>Nombre logements/<br/>1.000 habitants (**)</b> |
|-----|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 1.  | Luxembourg              | 512                       | 30,10                   | 5,64                                              |
| 2.  | Differdange             | 297                       | 17,46                   | 13,84                                             |
| 3.  | Esch-sur-Alzette        | 200                       | 11,76                   | 6,63                                              |
| 4.  | Dudelange               | 110                       | 6,47                    | 5,94                                              |
| 5.  | Rumelange               | 55                        | 3,23                    | 10,94                                             |
| 6.  | Schifflange             | 52                        | 3,06                    | 6,09                                              |
| 7.  | Pétange                 | 37                        | 2,18                    | 2,44                                              |
| 8.  | Colmar-Berg             | 33                        | 1,94                    | 16,94                                             |
| 9.. | Echternach              | 33                        | 1,94                    | 6,73                                              |
| 10. | Grevenmacher            | 31                        | 1,82                    | 7,28                                              |
| 11. | Bertrange               | 30                        | 1,76                    | 4,70                                              |
| 12. | Sandweiler              | 30                        | 1,76                    | 9,52                                              |
| 13. | Merttert (Wasserbillig) | 29                        | 1,70                    | 7,99                                              |
| 14. | Ettelbruck              | 25                        | 1,47                    | 3,25                                              |
| 15. | Bettembourg             | 19                        | 1,12                    | 1,94                                              |
| 16. | Hosingen                | 19                        | 1,12                    | 10,22                                             |
| 17. | Sanem                   | 19 (*)                    | 1,12                    | 1,32                                              |
| 18. | Troisvierges            | 19                        | 1,12                    | 6,51                                              |
| 19. | Mondercange             | 17                        | 1,00                    | 2,74                                              |
| 20. | Bascharage              | 16                        | 0,94                    | 2,19                                              |
| 21. | Mersch                  | 15                        | 0,88                    | 1,96                                              |
| 22. | Münshausen<br>(Marnach) | 15                        | 0,88                    | 13,61                                             |
| 23. | Wiltz                   | 14                        | 0,82                    | 2,89                                              |
| 24. | Strassen                | 12                        | 0,71                    | 1,66                                              |
| 25. | Remich                  | 10                        | 0,59                    | 3,11                                              |
| 26. | Wellenstein             | 10                        | 0,59                    | 6,53                                              |
| 27. | Schuttrange             | 9                         | 0,53                    | 2,55                                              |
| 28. | Esch-sur-Sûre           | 8                         | 0,47                    | 25,72                                             |
| 29. | Kayl                    | 8                         | 0,47                    | 1,02                                              |
| 30. | Eschweiler              | 6                         | 0,35                    | 7,05                                              |
| 31. | Junglinster             | 4                         | 0,24                    | 0,63                                              |
| 32. | Reisdorf                | 4                         | 0,24                    | 3,89                                              |
| 33. | Beaufort (Dillingen)    | 1                         | 0,06                    | 0,47                                              |
| 34. | Diekirch                | 1                         | 0,06                    | 0,16                                              |
| 35. | Steinsel                | 1                         | 0,06                    | 0,21                                              |
|     | <b>TOTAL</b>            | <b>1701</b>               | <b>100</b>              | <b>---</b>                                        |

(\*) le Fonds y loue également 6 maisons unifamiliales mises à sa disposition par leur propriétaire, à savoir la commune

(\*\*) pour plus de rigueur, il faut noter que certaines communes, et principalement la Ville de Luxembourg et la Ville d'Esch-sur-Alzette, disposent également d'un important parc locatif loué conformément aux termes de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement

Au 31 décembre 2010, 5,64 % de ce parc locatif, soit 96 logements au total, étaient loués à diverses asbl's. De cette manière, le Fonds du logement permet aux asbl's d'héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique. Ces 96 logements se répartissent entre les asbl's suivantes :

**Tableau 30 : Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds**

|     | <b>Nom de l'association</b>                                       | <b>Nombre de Logements loués auprès du Fonds</b> |
|-----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.  | Aids Hellef                                                       | 3                                                |
| 2.  | Aidsberodung Croix-Rouge                                          | 3                                                |
| 3.  | Anne Asbl                                                         | 3                                                |
| 4.  | Association des Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)  | 10                                               |
| 5.  | Association EPI                                                   | 1                                                |
| 9.  | Autisme Luxembourg (Foyer pour enfants)                           | 1                                                |
| 6.  | Caritas                                                           | 10                                               |
| 7.  | Centre de Santé Mentale, Ligue luxembourgeoise d'Hygiène Mentale  | 8                                                |
| 8.  | Cercle d'Entraide et de Réadaptation pour Malades Mentaux (CERMM) | 7                                                |
| 10. | Fondation Maison de la Porte Ouverte                              | 3                                                |
| 11. | Foyer Sud                                                         | 1                                                |
| 12. | Fraenhaus                                                         | 1                                                |
| 13. | (Ligue) HMC                                                       | 4                                                |
| 14. | IMC Kraizbiereg                                                   | 12                                               |
| 15. | Jongenheem                                                        | 3                                                |
| 16. | Jugend an Drogenhellef                                            | 6                                                |
| 17. | Kannerheem Itzeg                                                  | 1                                                |
| 18. | Noemi Asbl                                                        | 1                                                |
| 19. | Pro Familia                                                       | 5                                                |
| 20. | Réseau Psy (Psychesch Hellef Dobaussen Asbl)                      | 4                                                |
| 21. | (Frenn vun den) Staatlech Kannerheemer                            | 3                                                |
| 22. | Stëmm vun der Strooss                                             | 1                                                |
| 23. | Syrdall Schloss                                                   | 3                                                |
| 24. | Wunnengshellef                                                    | 2                                                |

Toujours au 31 décembre 2010, 2,05 % de ce même parc locatif, soit 35 logements, sont loués conformément aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Depuis l'entrée en vigueur, le 8 novembre 2002, des nouvelles dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Fonds est en effet habilité à louer jusqu'à 25 % de son parc locatif à titre de location privée. Pour ces logements, le loyer correspond à 5 % du capital investi.

Il y a encore lieu de préciser, pour plus de rigueur, que certains des logements loués à des asbl repris dans le tableau ci-dessus font également partie de ces 2,05 %.

Depuis 2006, le Fonds du logement dispose également de logements pour étudiants. Ceux-ci sont aménagés dans l'ancien bureau de poste de Dommeldange, rue de Beggen, et sont au nombre de 17.

Désormais, la réalisation de logements pour étudiants prendra une place considérable dans les activités du Fonds, ayant été officialisée avec l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Pour terminer l'inventaire des logements de type locatif, signalons enfin que le Fonds, en complément de ses appartements, maisons et logements pour étudiants, dispose également de logis, ou logements communautaires, intégrés dans des foyers et réservés à l'hébergement de réfugiés politiques et de travailleurs immigrés.

Au 31 décembre 2010, ces logis sont au nombre de 10. Ils sont situés dans la rue Michel Rodange à Luxembourg et sont occupés exclusivement par des réfugiés politiques.

## **b) Les logements vendus par le Fonds**

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

Le Fonds vend ses constructions à coût modéré et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenus modestes, qui ne pourraient se permettre une acquisition par le biais du marché privé.

Ainsi, dans le courant de l'exercice 2010, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 2 appartements de type duplex du projet « Gare-Usines » à Dudelange,
- 18 maisons unifamiliales du projet « Wunnen am Park » à Esch-Nonnewisen (Lots 2Sud A & B),
- 26 appartements et 6 maisons unifamiliales du quartier Carmel à Luxembourg-Cents,
- 1 maison unifamiliale du projet sis rue de Neudorf à Luxembourg,
- 1 appartement du quartier Eecherschmelz à Luxembourg,
- 2 maisons du projet Hinter Jans à Mersch,
- 1 appartement du quartier de la Peschkopp à Differdange.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 14.779.582,46 €.

## **La répartition des ventes de 1979 à 2010**

Les 56 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2010 portent à 1287 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

A noter que l'unité du quartier Eecherschmelz est déjà incluse dans ce total, car il s'agit d'une deuxième mise en vente, l'appartement ayant été racheté par le Fonds à son propriétaire.

Tout comme les logements locatifs, les logements vendus par le Fonds sont situés principalement dans la Capitale et dans les communes du sud du pays.

**Tableau 31 : Logements vendus par le Fonds du logement**

|     | <b>Communes</b>  | <b>Logements vendus</b> | <b>Répartition en %</b> | <b>Nombre logements/ 1.000 habitants</b> |
|-----|------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 1.  | Luxembourg       | 729                     | 56,64                   | 8,02                                     |
| 2.  | Dudelange        | 128                     | 9,95                    | 6,92                                     |
| 3.  | Esch-sur-Alzette | 128                     | 9,95                    | 4,25                                     |
| 4.  | Kayl-Tétange     | 62 (*)                  | 4,82                    | 7,93                                     |
| 5.  | Rumelange        | 58                      | 4,51                    | 11,53                                    |
| 6.  | Wiltz            | 29 (*)                  | 2,25                    | 5,98                                     |
| 7.  | Grevenmacher     | 27                      | 2,10                    | 6,34                                     |
| 8.  | Schifflange      | 23                      | 1,79                    | 2,69                                     |
| 9.  | Ettelbruck       | 21                      | 1,63                    | 2,73                                     |
| 10. | Mersch           | 21                      | 1,63                    | 2,74                                     |
| 11. | Walferdange      | 18                      | 1,40                    | 2,47                                     |
| 12. | Differdange      | 19                      | 1,48                    | 0,88                                     |
| 13. | Echternach       | 7                       | 0,54                    | 1,43                                     |
| 14. | Hosingen         | 6                       | 0,47                    | 3,23                                     |
| 15. | Sanem            | 6                       | 0,47                    | 0,42                                     |
| 16. | Bettembourg      | 5                       | 0,39                    | 0,51                                     |
|     | <b>TOTAL</b>     | <b>1287</b>             | <b>100</b>              | <b>---</b>                               |

(\*) y compris des places à bâtir vendues avec les plans de construction

A noter que 34 appartements du quartier de la Eecherschmelz à Luxembourg, 5 appartements de l'immeuble sis route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher, 9 maisons du projet de la rue de Neudorf à Luxembourg, 6 appartements sis rue Denis Netgen à Schifflange, 3 maisons et 14 appartements du quartier de la Fonderie à Rumelange, 38 appartements du projet Carmel à Luxembourg-Cents, ainsi que 7 maisons du projet Hinter Jans à Mersch et 2 maisons du projet « Wunnen am Park » à Esch-Nonnewisen ont été vendus aux enchères publiques, pratique que le Fonds a expérimentée dans le courant de l'année 2002, le promoteur étant en effet autorisé à procéder à la vente de 40 % des logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné dans le but de promouvoir la mixité sociale.

Pour terminer, il ne faut pas oublier de mentionner les projets que le Fonds a réalisés au nom et pour le compte de l'Etat. Ainsi :

- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés, route de Thionville à Hesperange, d'une capacité de 70 personnes environ,
- à Kleinbettingen, les trois maisons unifamiliales appelées « Maisons blanches »,
- la reconversion de l'ancien couvent des Sœurs dominicaines sis à Luxembourg-Limpertsberg, avenue Pasteur, en 73 logements pour étudiants,
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis rue de Mühlenbach à Luxembourg-Eich, pour une cinquantaine de personnes,
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés, rue Laurent Menager à Luxembourg-Pfaffenthal, d'une capacité de 30 personnes,
- trois foyers pour jeunes à Rumelange, dans le quartier de la Fonderie.

D'autres projets similaires sont en cours d'élaboration.

### c) Chiffres-clés

|                            | 2006  | 2007  | 2008  | 2009   | 2010  | Variation<br>2009/2010 |
|----------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|------------------------|
| <b>en millions d'euros</b> |       |       |       |        |       |                        |
| Somme du bilan             | 263,5 | 281,0 | 302,2 | 316,9  | 334,7 | 5,6 %                  |
| Ressources en capital (*)  | 237,7 | 247,3 | 265,0 | 280,4  | 297,9 | 6,2 %                  |
| Provisions                 | 13,6  | 14,3  | 15,4  | 16,2   | 17,7  | 9,3 %                  |
| Immobilisations            |       |       |       |        |       |                        |
| Terrains                   | 15,8  | 24,0  | 24,2  | 27,8   | 31,5  | 13,3 %                 |
| Constructions              | 167,4 | 171,3 | 188,0 | 205,6  | 218,1 | 6,1 %                  |
| Chiffre d'affaires         | 34,8  | 16,5  | 42,1  | 61,7   | 51,1  | - 17,2 %               |
| <b>en logements</b>        |       |       |       |        |       |                        |
| Logements locatifs         | 1 481 | 1 517 | 1 560 | 1 647  | 1 701 | 3,3 %                  |
| Logements vendus           | 1 059 | 1 073 | 1 123 | 1 231  | 1 287 | 4,5 %                  |
| <b>en collaborateurs</b>   |       |       |       |        |       |                        |
| Personnel                  | 34    | 40    | 55    | 53(**) | 53    | —                      |

(\*) Ressources en capital = capitaux propres (dotations + réserve) + subventions

(\*\*)Le Fonds a modifié ses modalités de calcul du nombre moyen de personnel pour basculer vers un équivalent temps plein. Sur cette base de calcul, le nombre moyen de personnel occupé pour l'exercice au 31 décembre 2009 est de 53 personnes (contre 62 personnes calculé précédemment).

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

### I. Activités de la SNHBM en 2011 et programme d'avenir

\* Dans le courant de l'exercice 2011, la Société a réalisé des **travaux de construction** à Luxembourg *Domaine du Carmel* et *rue Charles VI*, à Dudelange *rue des Romains*, à Kehlen *am Duerf*, à Mensdorf *am Deich*, à Strassen *route d'Arlon* et à Junglinster *am Railand*.

#### 1) Luxembourg

Le projet **Carmel** à *Luxembourg-Cents* couvre un ensemble de quelque 18 hectares de terrains et comprend environ 800 logements. Ce projet a été réalisé en collaboration avec le *Fonds du Logement*.

Entre 1997 et 2010, la Société a construit au total 625 logements, dont 613 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social. La Société a ainsi épuisé ses réserves foncières au *Domaine du Carmel*. Tous les logements ont été vendus sous le régime du *bail emphytéotique* conclu pour une durée de 99 ans.

Sur le même site, le *Fonds du logement* avait confié à la Société deux missions d'architecte et d'entreprise générale:

- 1) construction de 16 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie destinées à la vente (remise des clés en mai-juin 2011);
- 2) construction d'une résidence comprenant 11 appartements destinés à la location (remise des clés prévue pour mai 2012).

Dans le cadre de son programme de construction de logements, la *Ville de Luxembourg* avait chargé la Société d'une mission d'architecte et d'entreprise générale en vue de la construction et de la commercialisation d'un immeuble aux abords de la **rue Charles VI** (*Luxembourg-Gare*), comprenant 42 appartements et une surface commerciale. Les logements avaient été destinés à l'accession à la propriété et le terrain a été cédé par la Ville sous forme d'un bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans. Les travaux de construction ont démarré en automne 2008 et les acquéreurs ont pris possession de leurs logements au cours du printemps 2011.

Au *Plateau de Kirchberg*, plusieurs projets sont prévus:

- les études et pourparlers en vue du remaniement du PAP du quartier **Domaine du Kiem** ont été poursuivis tout au long de ces dernières années et ont enfin abouti avec l'approbation du PAP par toutes les autorités compétentes. Ce projet - qui sera réalisé par la Société et le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg - prévoit la construction d'environ 850 logements, dont 430 par la Société. Les travaux de viabilité des terrains pourront démarrer probablement en automne 2012.
- au quartier **Grünewald**, la Société a acheté du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg deux lots de terrains pour la réalisation de 5 immeubles mixtes. Les rez-de-chaussée des résidences sont prévus pour des bureaux, des cabinets médicaux et une crèche.



Les étages 1 à 4 sont destinés à l'aménagement de logements destinés à la vente et à la location. Pour ce projet, le Fonds et la Société ont organisé ensemble un concours d'architecte prévoyant la conception des 5 immeubles, répartis en deux lots de trois, respectivement deux immeubles. Tous ces immeubles répondent aux critères de la classe énergétique A. La construction sera réalisée par la Société et débutera au cours de l'année 2012.

- dans la **rue des Lilas**, la Société a l'intention de construire 25 maisons unifamiliales destinées à l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Ville de Luxembourg, propriétaire des terrains, a cédé à la Société les terrains sous forme d'un droit d'emphytéose de 99 ans, qui sera continué aux acquéreurs sous la même forme. La Société sera également chargée des travaux de viabilisation de la rue des Lilas.

A Luxembourg-Bonnevoie, le projet **Itzigerknupp**, couvrant quelque 13,5 hectares de terrains situés entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 570 logements, dont 100 maisons unifamiliales et 470 appartements. La Société, étant propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 350 logements. Le projet - adapté aux nouvelles dispositions légales et réglementaires en matière d'aménagement communal - a été présenté aux instances communales compétentes. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société élabore un deuxième PAP d'envergure plus modeste, qui a été soumis aux mêmes formalités d'approbation que le projet *Itzigerknupp*.

## 2) Dudelange

Dans la **rue des Romains**, les travaux de construction de 30 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie sont presque achevés et les acquéreurs pourront emménager début 2012. Les logements ont été vendus sous le régime du *bail emphytéotique* conclu pour une durée de 99 ans.

Un deuxième projet, **rue des Champs/rue des Saules**, comprenant 4 immeubles à 4 appartements chacun, sera réalisé à court terme.

## 3) Kehlen

A Kehlen, la Société avait mis en chantier au printemps 2010 deux immeubles résidentiels avec au total 24 appartements (classe énergétique B). Le projet *am Duerf* est réalisé à l'entrée du village sur un terrain cédé par la Commune à la Société. Pour chaque logement, la Société a conclu un bail emphytéotique pour une durée de 99 ans. Les travaux de parachèvement sont en cours et les acquéreurs pourront s'installer dans leur nouveau logement en été 2012.

## 4) Mensdorf

A Mensdorf, les travaux de construction de 18 maisons unifamiliales (classe énergétique B) sont en cours. Pour la réalisation de ce projet, la Société a conclu avec la Commune de Betzdorf, propriétaire du terrain, un contrat de bail emphytéotique pour 99 ans. La Société a continué ce bail pour la même période aux différents acquéreurs d'une maison. Les travaux de construction ont démarré début 2011 pour s'achever probablement en été 2012.

## **5) Junglinster**

A Junglinster, **am Railand**, la Société réalisera un ensemble de logements, comprenant 22 maisons unifamiliales et 2 immeubles à 12 appartements chacun. Les travaux d'infrastructures sont achevés et les travaux de construction des 2 résidences ont démarré. La mise en chantier des maisons unifamiliales se fera en 2 phases, au printemps respectivement en automne 2012.

## **6) Strassen**

A Strassen, **route d'Arlon** (ancien site *Sotraroute*), la Commune a cédé à la Société, par droit d'emphytéose sur 99 ans, un terrain en vue de la réalisation de 2 résidences mixtes comprenant 28 logements et, aux rez-de-chaussée, des surfaces commerciales respectivement des cabinets médicaux. La Société concèdera à son tour un droit d'emphytéose pour la même période aux différents acquéreurs d'un logement, alors que les surfaces des rez-de-chaussée seront réservées à la location. Le coup d'envoi des travaux a eu lieu au printemps 2011.

## **7) Capellen**

A Capellen, au lieu-dit **Hoenerbesch-Gewännchen**, la Société envisage la construction de 24 appartements répartis sur 2 résidences. Le projet a été présenté aux instances communales de Mamer pour approbation, et la mise en chantier devrait avoir lieu au printemps 2012, dès que les travaux de viabilisation du terrain seront achevés.

## **8) Mamer**

A Mamer, **a Frounerbond**, la Société a acheté un terrain viabilisé en vue de construire une résidence de 11 appartements destinés à la location. Les travaux de construction seront entamés probablement fin août 2012.

## **9) Schuttrange**

A Schuttrange, **op Leyebierg**, le projet d'aménagement particulier prévoit la réalisation de 32 logements, dont 22 situés sur des terrains communaux. Les responsables de la Commune ont proposé à la Société de participer à ce projet et de construire les 22 logements prévus sur leurs terrains. Une convention à ce sujet a été signée en 2011. Le coup d'envoi des travaux se aura lieu vraisemblablement courant 2013.

## **10) Esch-sur-Alzette**

La Société poursuit son programme de rénovation de ses immeubles locatifs à Esch-sur-Alzette, **place Pierre Krier**. Les 2 immeubles abritant 30 logements seront entièrement rénovés et le nombre d'appartements sera réduit à 24 unités. L'objectif est d'atteindre la classe énergétique A après les transformations. Les travaux ont été entamés début 2012.

\* A côté de ses activités de construction, la Société gère son parc de **logements locatifs** composé de 168 appartements, d'une maison et d'une surface commerciale. L'âge moyen de ces immeubles dépasse largement la cinquantaine d'années et la Société s'est proposée de réaliser d'importants travaux de rénovation. Ainsi, à *Luxembourg-Bonnevoie*, la Société a décidé de rénover de fond en comble tous ses immeubles locatifs et d'améliorer leur isolation thermique. Il s'agit en l'occurrence de 9 résidences avec un total de 72 logements construits au début des années 1950. Les travaux ont démarré au printemps 2008 et s'étendront sur environ 4 à 5 ans. Après les opérations de rénovation, tous les immeubles seront classés dans la classe énergétique D. Au cours des années 2009-2011, les sept premiers immeubles ont été achevés et les locataires ont pris possession des logements rénovés.

\* D'autre part, la Société a poursuivi sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Cette politique continue de porter ses fruits, notamment dans plusieurs communes limitrophes de la capitale. Ainsi, au cours des 5 dernières années, la Société a investi environ 51 millions € pour l'achat de 60 hectares de terrains répartis sur différents sites.

Les **réserves foncières** de la Société ont ainsi été substantiellement élargies et couvrent quelque 118 hectares de terrains.

## II. Les chiffres-clés de la SNHBM

|                                     | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | Variations<br>2009/<br>2010 |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|-----------------------------|
| <i>en millions €</i>                |      |      |      |      |      | <i>en %</i>                 |
| Montant net du chiffre d'affaires:  | 16,8 | 18,9 | 25,7 | 18,0 | 22,2 | + 23,3                      |
| Capitaux propres:                   | 8,4  | 33,8 | 34,9 | 37,1 | 40,2 | + 8,4                       |
| Provisions pour risques et charges: | 3,3  | 4,1  | 4,2  | 4,9  | 5,0  | + 2,0                       |
| Immobilisations corporelles:        | 14,4 | 39,9 | 41,6 | 47,4 | 66,9 | + 41,1                      |
| <i>en logements</i>                 |      |      |      |      |      |                             |
| Logements locatifs:                 | 158  | 158  | 159  | 163  | 167  |                             |
| Locaux commerciaux:                 | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |                             |

### **3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall**

#### **I. Avant-propos**

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

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

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

#### **II. Bref historique sur la période antérieure à l'exercice**

- |         |                                                                                                                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1966    | Acquisition du manoir de la papeterie LAMORT par M. Louis Philipsen, générant le projet universitaire de Manternach.                                        |
| 1973/74 | Approbation par les conseils communaux de Manternach et de Biwer du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.                                       |
| 1975    | Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise Sécotechnique de l'exécution des divers projets de construction.     |
| 1980    | Mise en faillite de la S.A. NORABO.                                                                                                                         |
| 1987    | Les deux communes refusent l'occupation résidentielle des immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisir.                           |
| 1988    | Confirmation par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.                           |
| 1993    | A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la cité Syrdall.   |
| 1995    | Le Ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures. |
| 1996    | Le Ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la cité Syrdall.                                              |

- 1998      Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biwer et de Manternach entre en vigueur.
- Le 10 décembre, suite au refus du Conseil d'Etat de la dispense du second vote constitutionnel, la loi portant création de l'établissement public dénommé "Fonds d'assainissement de la cité Syrdall" entre en vigueur.
- Par arrêté grand-ducal du 23 décembre, les membres du Comité-directeur du Fonds sont nommés pour une durée de cinq ans.
- 1999      Le Fonds met ses structures en pratique et démarre ses activités.
- 2011      Acquisition de 143 unités de logements, soit 65.00 % de toutes les unités.

### **III. Exercice 2011**

#### **1. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**

Le Fonds est actuellement propriétaire de 143 appartements sur une totalité de 220 unités. L'état de ces constructions s'est considérablement dégradé depuis 1998 et des normes techniques environnementales de plus en plus strictes les ont rendu obsolètes et peu susceptibles d'être mises en conformité, de sorte que leur réfection devient de plus en plus onéreuse.

#### **2. LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION**

Au total 25 propriétaires, refusant de céder leur bien ou de participer aux opérations d'assainissement projetées, ont été assignés en vue de procéder à l'expropriation.

Compte tenu d'une incertitude de la situation juridique en matière d'expropriation, le Fonds continue à suivre les procédures engagées.

### 3. CHIFFRES CLEFS

#### A) Bilans au 31 décembre 2010 et 2009

| <b>ACTIF</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> |
|--------------|-------------|-------------|
|--------------|-------------|-------------|

#### **ACTIF CIRCULANT**

Stocks

Opérations en cours (Note 3) 2.895.054,19 3.941.595,19

Créances

Créances (-1 ans) 0,00 0,00

**Total Actif circulant 2.895.054,19 3.941.595,19**

| <b>PASSIF</b>                                               | <b>2010</b>         | <b>2009</b>         |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Résultat de l'exercice                                      | 1.941.387,96        | 0,00                |
|                                                             |                     |                     |
| <b>DETTES</b>                                               |                     |                     |
| Dettes envers les établissements de crédit (-1 an) (Note 4) | 4.828.213,24        | 3.933.744,28        |
|                                                             |                     |                     |
| Dettes sur achats et prestations de Services (-1 an)        | 8.228,91            | 7.850,91            |
| <b>Total Dettes</b>                                         | <b>2.895.054,19</b> | <b>3.941.595,19</b> |

**B) Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2010 et 2009**

| <b>Charges</b>                                                        | <b>2010</b>         | <b>2009</b>       |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                        |                     |                   |
| <u>Achats de biens et services</u>                                    |                     |                   |
| Consommation de marchandises et de matières premières et consommables | 798.707,61          | 191.683,12        |
| Autres charges externes                                               | 27.046,65           | 53.971,73         |
| <u>Frais de personnel</u>                                             | 36.666,96           | 37.073,25         |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                             |                     |                   |
| Charges exceptionnelles                                               | 1.845.248,71        | 0,00              |
| Intérêts et charges assimilées                                        | 32.425,64           | 62.017,96         |
|                                                                       | <b>2.740.095,57</b> | <b>344.746,06</b> |

| <b>Produits</b>                                                    | <b>2010</b>         | <b>2009</b>       |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                     |                     |                   |
| <u>Autres produits d'exploitation</u>                              |                     |                   |
| Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication | 798.707,61          | 344.746,06        |
| Perte de l'exercice                                                | 1.941.387,96        | 0,00              |
|                                                                    | <b>2.740.095,57</b> | <b>344.746,06</b> |

**ANNEXE 1:**  
**SOMMAIRE DES TABLEAUX**



|                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Evolution de la population entre 1990 et 2011 .....                                                                                       | 13 |
| 2. Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 1990 et 2011 .....                                           | 14 |
| 3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2010.....                                                               | 16 |
| 4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2010 et 2011 .....                                      | 17 |
| 5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1999 et 2009.....                                                                      | 21 |
| 6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1999 et 2009 .....                               | 21 |
| 7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1999 et 2009.....                                                              | 22 |
| 8. Répartition régionale des logements achevés entre 1999 et 2009 .....                                                                      | 24 |
| 9. Prix par m <sup>2</sup> de surface habitable des années 2008 - 2009.....                                                                  | 25 |
| 10. Prix par m <sup>2</sup> du volume bâti des années 2008 - 2009 .....                                                                      | 25 |
| 11. Bâtiments résidentiels construits en 2009 par les divers maîtres d'ouvrage .....                                                         | 25 |
| 12. Evolution 1990 – 2009 du prix par logement et par m <sup>2</sup> de surface habitable .....                                              | 26 |
| 13. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011 .....                                | 33 |
| 14. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements .....    | 34 |
| 15. Aides en capital accordées/à accorder entre 2001 et 2012.....                                                                            | 37 |
| 16. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1997 et 2011 .....                                                                          | 40 |
| 17. Evolution du parc de logements par l'AIS.....                                                                                            | 42 |
| 18. Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2011 .....                                                                          | 42 |
| 19. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2011 .....                                                  | 45 |
| 20. Aides individuelles : Les chiffres-clés de la période 2005 à 2011 .....                                                                  | 48 |
| 21. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010 .....                             | 49 |
| 22. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2011 .....                                       | 51 |
| 23. Nombre d'agréments et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de la TVA-logement de 3%.....                     | 52 |
| 24. Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011 (en euros courants).....    | 62 |
| 25. Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011 (en euros courants)..... | 64 |

|                                                                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 26. Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m <sup>2</sup> moyens des appartements<br>au 3 <sup>e</sup> trimestre 2011 ..... | 68  |
| 27. Densité résidentielle sur les terrains consommés et habités entre 2004 et 2007 par<br>type de construction .....                    | 70  |
| 28. Pacte logement – Liste des 106 communes signataires.....                                                                            | 102 |
| 29. Parc locatif du Fonds du logement.....                                                                                              | 115 |
| 30. Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds .....                                                                    | 116 |
| 31. Logements vendus par le Fonds du logement.....                                                                                      | 118 |

**ANNEXE 2:**  
**SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

|                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2002 et 2011 .....                                                                                                      | 14 |
| 2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1990 et 2011 .....                                                                                                                          | 15 |
| 3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1990 et fin 2011 .....                                                                                                                 | 17 |
| 4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2011 .....                                                                                                      | 18 |
| 5. Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2009 .....                                                                                                                           | 20 |
| 6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1999 et 2009 .....                                                                                                               | 23 |
| 7. Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2010 .....                                                                                                  | 27 |
| 8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011 .....                                                                                          | 32 |
| 9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011 .....                                                                                | 32 |
| 10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2001 et 2011 .....                                                                               | 33 |
| 11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2001 et 2011 .....                                                                                  | 39 |
| 12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2001 et 2011 .....                                                                              | 39 |
| 13. Répartition des aides individuelles payées en 2011 .....                                                                                                                                   | 46 |
| 14. Répartition des aides en capital payées entre 2001 et 2011 .....                                                                                                                           | 47 |
| 15. Evolution des aides en capital payées entre 2001 et 2011 .....                                                                                                                             | 47 |
| 16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1993 .....                                                                                                                                         | 50 |
| 17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990 .....                                                                                                                   | 57 |
| 18. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>vente</i> entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011 (en euros constants) .....                     | 63 |
| 19. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>location</i> entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011 (en euros constants) .....                  | 65 |
| 20. Evolution des ventes enregistrées entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 3 <sup>ème</sup> trimestre 2011 (total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir) ..... | 67 |