



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

2012

RAPPORT D'ACTIVITÉ



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

e-mail : 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 et tous EUROBUS
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 « Publications » sur 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/Spezielleinrichtungen
- 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 CO₂ 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

- Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2006)
- Les notes de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2002)
- Les indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2005)
 - indicateurs des prix annoncés (publication trimestrielle)
 - indicateurs de confort des logements
- 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)
 - 2012-2013 (disponible sur www.fda.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

Préface (FR)	6
Foreword (EN)	10
Vorwort (DE)	14
I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT	18
1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	19
1.1. La demande de logements	19
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1990	19
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2010 et 2011	21
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1995	22
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 2000.....	24
1.2. L'offre de logements	25
1.2.1. Logements nouvellement construits.....	25
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2000 et 2010.....	25
b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés	26
c) Investissements et coût	30
II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT	33
1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement	34
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2012.....	34
1.1.1. Les aides en capital.....	34
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition	35
1.1.1.2. Prime d'épargne	38
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens.....	38
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	38
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques.....	39
1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée	39
1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement.....	40
1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires	40
1.1.2. Les aides en intérêt.....	41
1.1.2.1. Subvention d'intérêt.....	41
1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	41
1.1.3. La garantie de l'Etat.....	44
1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	44
1.1.5. L'agence immobilière sociale [AIS].....	44
1.1.6. Les crédits-taudis	45
1.1.7. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"	46
1.1.8. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2012	46

1.1.9. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement	48
1.2. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA- Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	52
1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement	52
1.2.2. Application directe du taux de 3%	54
1.3. Crédit d'impôt (Bëllegen Akt – Loi modifié du 30 juillet 2002)	55
1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2012	56
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2012	58
2. Le Service "Info' Logement"	59
3. Observatoire de l'Habitat	62
4. Nouveautés dans la législation	77
5. Les relations avec la Chambre des députés	78
a) Les questions parlementaires	78
b) Les questions orales (heures de questions) et motions	82
c) La Commission du Logement	82
6. Les relations avec le Service de l'Ombudsman	84
7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (volet « logement »)	85
8. Extraits de la jurisprudence administrative	86
9. Les activités sur le plan national	90
10. Les activités sur le plan international	93
11. Plan directeur sectoriel « logement »	95
12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement »	96
13. Le « Paquet Logement »	100

ANNEXES:

- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	101
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	104

PRÉFACE

Le Grand-Duché de Luxembourg est devenu, dans le sillage de son succès économique, le pays d'immigration par excellence. **Chaque mois, 1.000 (!)** personnes nouvelles adhèrent notre population résidentielle.

Il est évident que cette population, en phase ascendante depuis plusieurs décennies, génère, à côté de la demande due à l'accroissement naturel de la population indigène, une demande supplémentaire sur le marché du logement.

A cette évolution s'ajoutent encore d'autres phénomènes: la **réduction de la taille des ménages** et **l'accroissement des ménages unipersonnels** ont comme effet que l'évolution du nombre des ménages est encore beaucoup plus importante que l'accroissement de la population. Aussi, la **longévité moyenne de l'homme** va toujours en croissant, de sorte que la durée de réapparition de leur logement sur le marché devient plus longue.

Sur le côté de l'offre, des **dysfonctionnements** journaliers, tels que les **changements d'affectation** de logements - surtout dans nos villes - et la masse de **logements inoccupés** ne favorisent certainement pas la situation entre l'offre et la demande de logements.

La production de **nouveaux logements** était de **28.428 unités achevées entre 1999 et 2009**, donc en moyenne 2.584 unités par année. Le nombre des autorisations de bâtir délivrées par les autorités locales est en train de retrouver son altitude de croisière après les années 2008/2009. En effet, en **2011** au total **4.323 (+11.1% par rapport à 2010) autorisations à bâtir** ont été délivrées. Durant les 9 premiers mois de l'année 2012, 3.109 unités ont été autorisées (contre 3.384 en 2011).

La forte demande durant la première décennie du 21^{ème} siècle a généré un renchérissement sensible des logements dû à la flambée du prix des terrains.

En moyenne, les **prix réels**, à savoir les prix nominaux moins l'inflation, **ont doublé (!) entre 1999 et 2007**, alors qu'ils sont, **quasiment stables depuis 2008 (!), contrairement à l'opinion publique.**

A côté des effets de la crise économique, ce sont indubitablement les premiers résultats d'une politique active du logement réalisée dans le cadre du « **pacte logement** » et du « **paquet logement** » qui portent leurs fruits.

A l'heure actuelle, nous observons un marché très mouvementé. **L'offre des biens à louer est en forte augmentation: +65% pour les maisons et +121% pour les appartements (2011/2012)** de sorte que les **baisses des loyers des maisons de -7,9%** et des **appartements de -3,5%** se poursuivent.

Pour ce qui est de l'évolution de l'offre et des prix proposés à la vente, on constate une forte augmentation du nombre d'**annonces** depuis un an: **+55% pour les maisons** et **+32% pour les appartements**. La part des nouvelles annonces s'est fortement réduite, ce qui suggère que les biens restent plus longtemps sur le marché. **Les actuels prix annoncés sont inférieurs à ceux relevés en 2011: -1,6% pour les maisons et -1,0 % pour les appartements.**

Concernant la **hausse des prix de vente enregistrés**, on constate une **hausse très limitée de +2,6% pour les appartements existants** et **+1,3% pour les nouveaux appartements**.

Il convient enfin d'accepter le fait que tous les indicateurs affichent un **remaniement prochain de la situation** sur le marché. L'effort des **98 communes signataires du pacte logement** s'engageant de favoriser la construction sur leur territoire de **52.000 logements** pour une population pressentie de quelque **120.000 habitants** est une réalité.

Concernant le « pacte logement », l'accroissement de la population en 2012 génère une dépense à charge du **budget de 2013** de **51,1 millions €**. Ainsi, l'Etat a honoré jusqu'à présent les efforts des communes avec un montant de **205 millions €**, dont 69,1 millions € pour la seule capitale.

Et les efforts étatiques continueront.

Le **plan sectoriel logement** - se trouvant sur le point d'être publié - garantira à l'avenir un développement des villes et agglomérations adapté aux exigences du programme directeur de l'aménagement du territoire. Il indiquera quelque **550 ha** de surfaces permettant la construction de **17.700 unités de logements** pour quelque **44.000 personnes**. De cette surface impressionnante, quelque 150 ha feront à court terme l'objet d'un **plan d'occupation du sol** à élaborer ensemble avec 4 communes.

Il est plus qu'évident que la politique du logement doit continuer dans cette direction - voire multiplier ses efforts - si nous voulons garder notre train de vie actuel, et celui de nos descendants.

Or, nous ne pouvons pas sacrifier l'entièreté de la qualité de nos villes, agglomérations et espaces libres sur l'autel de la production de nouveaux établissements humains. Non, le principe du **développement durable** doit impérativement devenir le crédo de notre future approche dans la **conception urbaine et de l'aménagement du territoire**.

Entretemps, les promoteurs publics sont invités de s'investir davantage dans la réalisation de lieux d'habitat répondant aux desiderata du développement durable avec ses 3 piliers équivalents, à savoir l'**économie**, l'**écologie** et le volet **social**.

Le récent projet de loi du Gouvernement tendant à transformer l'actuel Fonds du logement, créé en 1979 en tant qu'établissement public, en société de droit privé, favorisera indubitablement la position publique sur le marché du foncier, élément-clé de chaque politique active du logement. La **Société Nationale de Développement Urbain** créera ensemble avec les autorités locales, des promoteurs privés et des sociétés coopératives des **quartiers de ville du futur** offrant une parfaite mixité des fonctions urbaines et une grande qualité de vie dans un espace urbain idéal, à un prix modéré. Aussi, ce nouveau développeur professionnel pourra exécuter pour le compte des communes des projets de développement urbain.

La nouvelle **subvention de loyer** aidera surtout les **ménages menacés par la pauvreté** de s'acquitter de la lourde charge mensuelle du loyer, sans pour autant générer une hausse générale des loyers.

Des efforts supplémentaires figurent sur l'agenda des promoteurs publics en vue de créer à court terme une **offre supplémentaire de logements locatifs sociaux**. A cette fin, une nouvelle extension du 9^{ème} programme de constructions d'ensemble de logements, à laquelle il est loisible aux **promoteurs privés** de participer, sera présentée au Gouvernement d'ici quelques semaines.

Des mesures permettant aux ménages à faible revenu de procéder à un assainissement énergétique de leur logement sont envisagées.

A côté de la promotion du logement locatif, **l'accession à la propriété** sera toujours soutenue. La propriété immobilière est le garant de la **cohésion sociale** et constitue un instrument fiable pour combattre la **précarisation des personnes âgées**.

FOREWORD

In the wake of its economic success, the Grand Duchy of Luxembourg has become the ultimate country of immigration. **Every month, 1,000 (!)** new people join our residential population.

Together with the demand arising from the natural growth in the native population, it is clear that this population, which has been growing for several decades, creates additional demand on the housing market.

There are also other phenomena adding to this development: the **reduction in the size of households** and the **increase in single-person households** mean that the development in the number of households is still much more important than the growth of the population. In addition, the **average lifespan of people** is increasing all the time, so it is taking longer for their accommodation to reappear on the market.

From the perspective of supply, common dysfunctionings such as the **changes in use** of accommodation – especially in our towns – and the large number of **unoccupied places to live** certainly do not help the supply and demand situation for accommodation.

In total, **28,428 new accommodation units were built between 1999 and 2009**, making an average of 2,584 units per year. The number of building permissions granted by the local authorities are now starting to return to the previous levels after the years 2008/2009. Indeed, in **2011** a total of **4,323** (+11.1% compared with 2010) **building permissions** were granted. During the first 9 months of 2012, 3,109 units were authorised (compared with 3,384 in 2011).

The strong demand during the first decade of the 21st century created a marked rise in the cost of accommodation due to the sudden big increase in the price of land.

On average, the **real prices**, i.e. the nominal prices minus inflation, **doubled (!) between 1999 and 2007**, while they have been **practically stable since 2008 (!)**, **contrary to public opinion**.

Alongside the effects of the economic crisis, it is undoubtedly the first results of an active housing policy realised as part of the «**housing agreement**» and the «**housing package**» which are bearing fruit.

Right now we are observing a very lively market. **The number of properties available to rent is growing strongly: +65% for houses and +121% for apartments** (2011/2012), leading to **decreases in the rents for houses of -7.9% and apartments of -3.5%**.

With regard to the development of supply and the proposed prices for selling, there has been a noticeable big increase in the number of **advertisements** in the last year: **+55% for houses and +32% for apartments**. There has been a great reduction in the number of new advertisements, which suggests that the properties are remaining on the market for longer. **The current advertised prices are lower than those listed in 2011: -1.6% for houses and -1.0% for apartments**.

Regarding the **rise in the recorded selling prices**, we can see a **very limited increase of +2.6% for existing apartments and +1.3% for new apartments**.

Finally all the signs indicate an **impending change in the situation** on the market. The truth is that the **98 communes which signed the housing agreement** are committed to promoting the construction on their territory of **52,000 accommodation units** for an envisaged population of some **120,000 inhabitants**.

Regarding the «housing agreement», the population growth in 2012 gives rise to expenditure from the **budget for 2013** of **€ 51.1 million**. Thus, the state has so far honoured the efforts of the communes with an amount of **€ 205 million**, of which € 69.1 million is for the capital alone.

And the efforts of the state will continue.

In the future the **sectoral housing plan** – which is about to be published – will guarantee that towns and urban areas will develop in line with the demands of the leading project on land use. It will indicate a surface area of some **550 ha** allowing the construction of **17,700 housing units** for around **44,000 people**. Of this considerable surface area, some 150 ha will, in the short term, be the object of a **land use plan** to be drawn up together with 4 communes.

It is abundantly clear that the housing policy will have to continue in this direction – in fact efforts will have to be stepped up – if we want to keep our current lifestyle, and also that of our descendants.

Yet we cannot completely sacrifice the quality of our towns, urban areas and open spaces in order to produce new human settlements. In fact, the principle of **sustainable development** really must become the ethos of our future approach for **urban design and land use planning**.

Meanwhile, the public sector property developers have been invited to become more involved in the creation of places to live as a response to the desire for sustainable development with its 3 equal pillars – **economy, ecology** and the **social** aspect.

The recent government bill aiming to transform the current housing fund – created in 1979 as a public institution – into a private company will undoubtedly favour the public position on the property market, a key element of every active housing policy. The **Société Nationale de Développement Urbain** (National Society of Urban Development) will join together with the local authorities, private developers and cooperative societies to create **districts of the future** offering a perfect diversity of urban functions and a high quality of life in an ideal urban environment – at a moderate price. This new professional developer will also be able to carry out urban development projects on behalf of the communes.

The new **rent subsidies** will, in particular, help **households threatened by poverty** to cope with the heavy monthly burden of paying the rent without actually creating a general rise in rents.

Further efforts are on the agenda of public sector property developers with a view to creating an **additional supply of rented social housing** in the short term. To this end, a new extension of the 9th multiple housing construction programme, in which **private developers** are allowed to participate, will be presented to the government in a few weeks.

Measures which allow low-income households to make their homes more energy efficient are envisaged.

Together with the promotion of rented accommodation, **access to property** will always be supported. Real estate guarantees **social cohesion** and represents a reliable tool for combating the **precarious situation faced by elderly people**.

VORWORT

Das Großherzogtum Luxemburg ist im Zuge seines wirtschaftlichen Erfolgs zum Einwanderungsland schlechthin geworden. Die Einwohnerzahl unseres Landes wächst **monatlich um 1.000 (!)** neue Mitbürger.

Diese seit Jahrzehnten in steigender Zahl ins Land strömenden Menschen bewirken natürlich eine zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die zum Bedarf aufgrund des natürlichen Wachstums der einheimischen Bevölkerung hinzukommt.

Neben dieser Entwicklung sind weitere Phänomene zu beobachten: Die **sinkende Größe der Haushalte** und die **Zunahme der Einpersonenhaushalte** führen dazu, dass bei der Anzahl der Haushalte ein deutlicheres Wachstum als bei der Bevölkerung zu verzeichnen ist. Auch die **durchschnittliche Lebenserwartung der Menschen** nimmt ständig zu, so dass ihr Heim erst viel später wieder auf dem Wohnungsmarkt verfügbar wird.

Die üblichen **Funktionsstörungen und Missstände** auf der Angebotsseite, beispielsweise durch eine **geänderte Nutzung** von Wohnungen – vor allem in unseren Städten – und die Masse der **leerstehenden Wohnungen** sind ebenfalls einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage abträglich.

Es werden natürlich auch **neue Wohnungen** gebaut: **Zwischen 1999 und 2009** wurden **28.428 neue Einheiten fertiggestellt**, dies sind durchschnittlich 2.584 Einheiten pro Jahr. Die Anzahl der von den Lokalbehörden erteilten Baubewilligungen erreicht nach den Jahren 2008/2009 allmählich wieder die gewohnte Höhe. So wurden **2011** insgesamt **4.323** (+11.1% gegenüber 2010) **Baubewilligungen** erteilt. In den ersten neun Monaten des Jahres 2012 wurden 3.109 Einheiten bewilligt (gegenüber 3.384 im Jahr 2011).

Die starke Nachfrage während des ersten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts führte zu einer deutlichen Verteuerung der Wohnungen, was vor allem auf den Anstieg der Grundstückpreise zurückzuführen ist.

Zwischen 1999 und 2007 haben sich die **Realpreise**, d.h. die nominalen Preise abzüglich der Inflation, im Durchschnitt **verdoppelt (!)**, während sie – **im Gegensatz zur öffentlichen Meinung – seit 2008 praktisch stabil sind (!)**.

Neben der allmählich bewältigten Wirtschaftskrise sind hier zweifellos die ersten Ergebnisse einer aktiven Wohnbaupolitik in Form des «**Wohnbaupakts**» und des «**Wohnbaupakets**» zu beobachten, die nun ihre Früchte tragen.

Zurzeit stehen wir einem sehr bewegten Markt gegenüber. **Das Angebot an Mietobjekten steigt stark:** Wir verzeichnen **+65% bei Häusern +121% bei Wohnungen** (2011/2012), was zu einem Rückgang **bei Mieten für Häuser** um **-7,9%** und für **Wohnungen** um **-3,5%** führt.

Was die Entwicklung des Angebots und der Preise für Kaufobjekte betrifft, so ist seit einem Jahr ein starker Anstieg bei der Zahl der **Annoncen** zu beobachten: **+55% bei Häusern** und **+32% bei Wohnungen**. Der Anteil der neuen Annoncen ist stark gesunken, was darauf hindeutet, dass die Immobilien länger auf dem Markt bleiben. **Die annoncierten Preise sind niedriger als 2011: -1,6% bei Häusern und -1,0 % bei Wohnungen.**

Bei den registrierten Verkaufspreisen war ein **sehr begrenzter Anstieg** festzustellen, der **+2,6% bei bestehenden Wohnungen** und **+1,3% bei neu erbauten Wohnungen** betrug.

Es muss betont werden, dass alle Indikatoren auf eine **baldige Änderung der Marktsituation** hindeuten. **98 Gemeinden haben den Wohnbaupakt unterzeichnet** und sich verpflichtet, auf ihrem Gemeindegebiet **52.000 Unterkünfte** für ca. **120.000 Menschen** zu errichten; diese Anstrengungen werden sich in der Realität bald bemerkbar machen.

Was den «Wohnbaupakt» betrifft, so wird die Bevölkerungszunahme im Jahr 2012 das **Budget für 2013 mit 51,1 Millionen € belasten**. So honorierte der Staat bislang die Bemühungen der Gemeinden mit einer Summe von **205 Millionen €**, davon 69,1 Millionen € allein für die Hauptstadt.

Die Anstrengungen des Staates gehen aber noch weiter.

Der vor der Veröffentlichung stehende **sektorale Wohnraumbeschaffungsplan** garantiert eine zukünftige Entwicklung der Städte und Ballungsräume in Einklang mit den Anforderungen des Leitprogramms der Landesplanung. Er weist eine Fläche von etwa **550 ha** für den Bau von **17.700 Wohneinheiten** für ca. **44.000 Personen** aus. Etwa 150 ha dieses beeindruckend großen Gebiets sollen kurzfristig in einen **Flächennutzungsplan** einbezogen werden, der von vier Gemeinden gemeinsam zu erarbeiten ist.

Selbstverständlich muss die Wohnbaupolitik weiterhin in diese Richtung gehen und ihre Anstrengungen vervielfachen, wenn wir unseren eigenen Lebensstandard und jenen unserer Nachkommen sichern wollen.

Dabei müssen wir jedoch darauf achten, dass die Schaffung von neuem Wohnraum für die Menschen nicht auf Kosten der Qualität unserer Städte, Ballungsräume und Landschaften geht. Was unser Herangehen bei **Städtebau und Raumplanung** betrifft, so müssen wir uns in Zukunft stets vom Grundsatz der **nachhaltigen Entwicklung** leiten lassen.

In der Zwischenzeit sind die öffentlichen Projektträger aufgefordert, sich verstärkt für die Schaffung von Wohnraum zu engagieren, der den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung mit ihren drei gleichwertigen Säulen – **Wirtschaft, Umweltschutz und sozialer Aspekt** – gerecht wird.

Der jüngste Gesetzesentwurf der Regierung, der vorsieht, den derzeitigen Wohnungsfonds, der 1979 als öffentlich-rechtliche Einrichtung geschaffen wurde, in eine privatrechtliche Gesellschaft umzuwandeln, wird zweifellos zu einer Stärkung der Position des Gemeinwesens auf dem Grundstückmarkt führen, die ja ein zentrales Element jeder aktiven Wohnbaupolitik ist. Die «**Société Nationale de Développement Urbain**» wird gemeinsam mit Lokalbehörden, privaten Projektträgern und Genossenschaften **Stadtviertel der Zukunft** schaffen, die eine perfekte Durchmischung der städtischen Funktionen und eine hohe Lebensqualität in einem idealen urbanen Raum bieten – und dies zu moderaten Preisen. Diese neue professionelle Institution wird auch Stadtentwicklungsprojekte für Gemeinden durchführen können.

Die neue **Mietbeihilfe** wird vor allem **armutsgefährdeten Haushalten** dabei helfen, die hohen monatlichen Wohnkosten zu bestreiten, ohne zu einer allgemeinen Erhöhung der Mieten zu führen.

Zusätzliche Anstrengungen werden die öffentlichen Projektträger dafür aufwenden, kurzfristig ein **zusätzliches Angebot an Sozialmietwohnungen** zu schaffen. Dazu

wird der Regierung in einigen Wochen eine neuerliche Erweiterung des 9. Wohnungsbauprogramms vorgelegt, der sich auch **private Projektträger** anschließen können.

Darüber hinaus sind Maßnahmen geplant, die einkommensschwachen Haushalten eine thermische Sanierung ihres Heims ermöglichen sollen.

Neben der Förderung von Mietwohnungen wird auch **dem Zugang zu Wohneigentum** weiterhin Aufmerksamkeit gewidmet. Das Immobilieneigentum ist ein Garant für **sozialen Zusammenhalt** und bildet ein zuverlässiges Instrument bei der Bekämpfung der **Altersarmut**.

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^{er} janvier 2012, le Grand-Duché comptait 524.900 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 2,44 % par rapport à 2011.

Pendant la seule période de 1990 à 2012, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de 145.600 unités (+38,4%).

Tableau 1: Evolution de la population entre 1990 et 2012

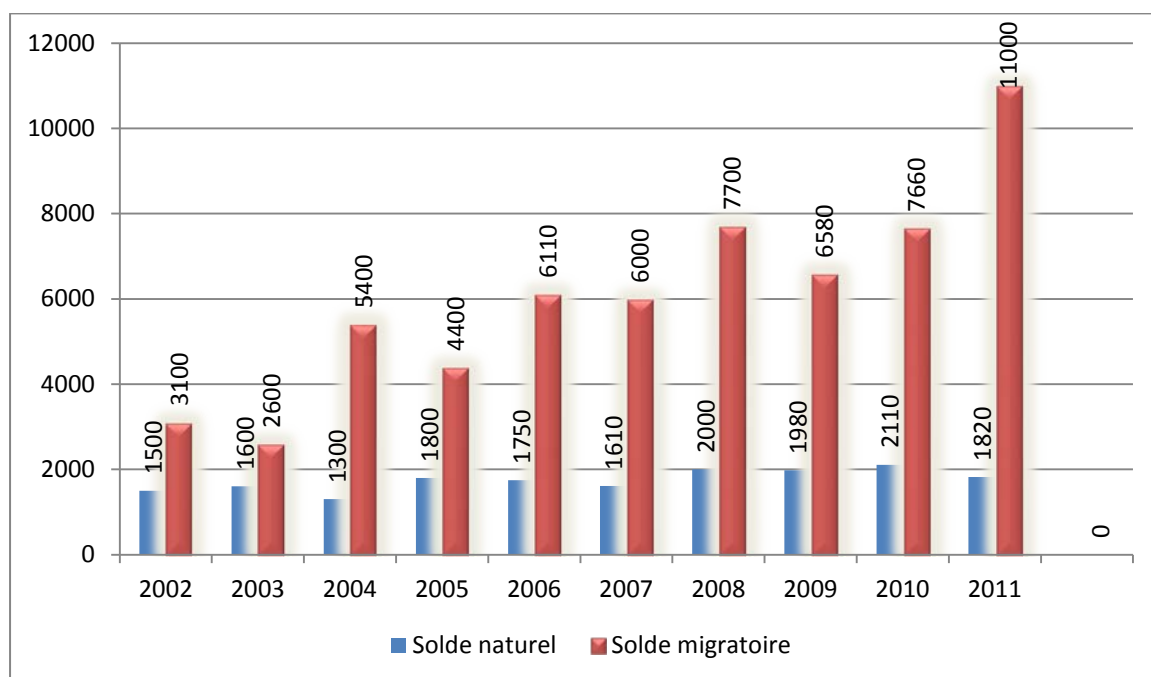
Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total	Variation en %
1990	379.300				
1995	406.600				
2000	434.300				
2001	439.500	1.800	3.400	+5.200	+ 1,40
2002	444.100	1.500	3.100	+4.600	+ 1,00
2003	448.300	1.600	2.600	+4.200	+ 1,00
2004	455.000	1.300	5.400	+6.700	+ 1,50
2005	461.200	1.800	4.400	+6.200	+ 1,40
2006	469.100	1.750	6.110	+7.860	+1,70
2007	476.200	1.610	6.000	+7.610	+1,70
2008	483.800	2.000	7.700	+9.700	+1,60
2009	493.500	1.980	6.580	+8.560	+2,00
2010	502.100	2.110	7.660	+9.770	+1,75
2011	512.400	1.820	11.000	+12.800	+2,05
2012	524.900				+2,44

Source: STATEC

⁽¹⁾ (situation au 1.1. de chaque année)

⁽²⁾ 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 2002-2012 de 80.800 unités résulte 63.300 unités du solde migratoire, soit 6.330 unités en moyenne par année.

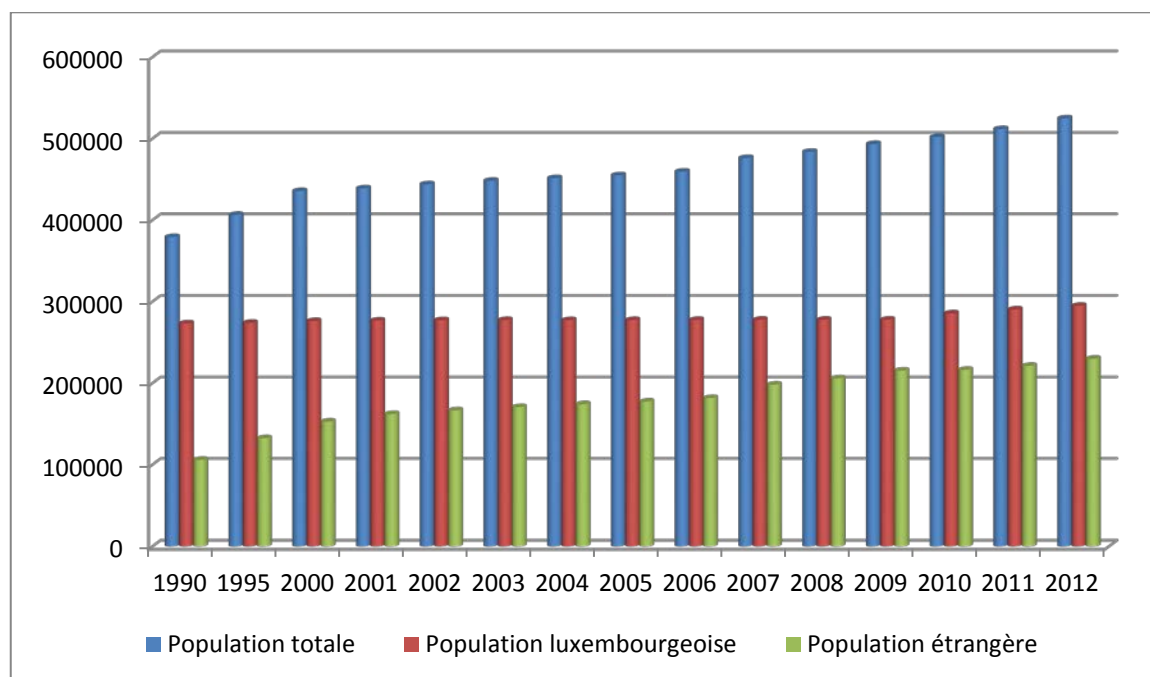
Tableau 2: Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 1990 et 2012

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population 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
2012	524.900	295.000	230.000
Variations 1990-2012	+ 145.600 (+38,4%)	+ 21.600 (+7,9%)	+124.100 (+217%)

Source: STATEC

Depuis le début des années '90, le taux de croissance de la population étrangère est de presque 6 fois supérieur à celui de la population indigène. Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1990 et 2012 constitue 85,2% de celui de la population totale. Ainsi, en 2012, le rapport population luxembourgeoise / population étrangère fut de 1,28:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1990 et 2012



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2010 et 2011

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2011 par rapport à l'année 2010 ont été les suivantes:

- Diminution du nombre des naissances :

En 2011, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.639 unités contre 5.874 unités en 2010, soit -4%.

- Augmentation du nombre des décès :

Concernant le nombre des décès, celui-ci a par contre progressé entre 2010 et 2011, soit de +1,6%

- Augmentation du flux migratoire :

En 2011, l'excédent migratoire a été plus élevé qu'en 2010 pour s'élever à 10.300 unités, soit +6 %.

Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2011

Année	Naissances	Décès	Solde
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
2011	5.639	3.819	1.820

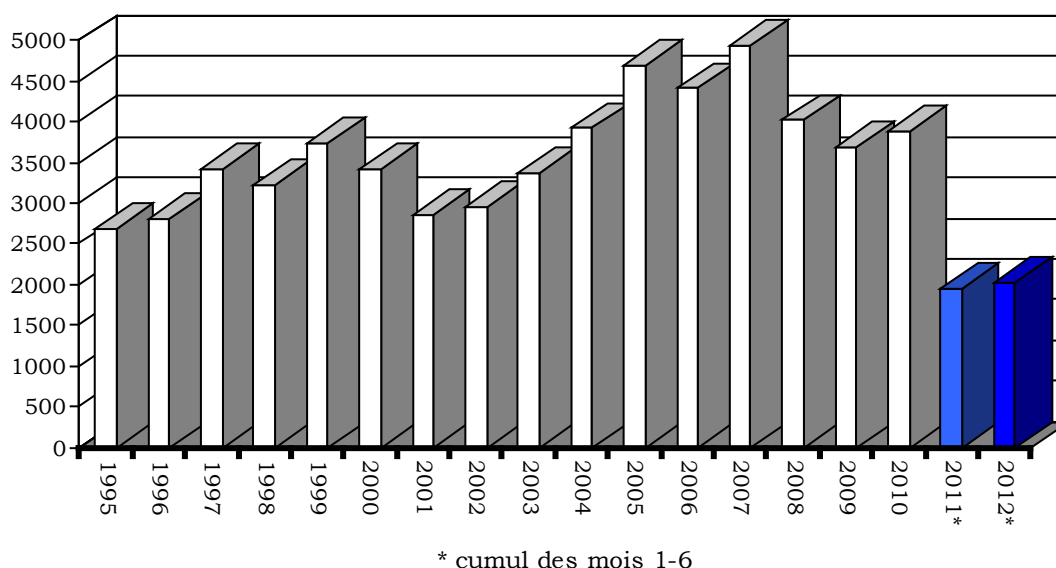
Source STATEC

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 2011 et 2012 (cumul des mois 1-6) concernant les logements, celui-ci a progressé de 4,2% d'une année à l'autre pour atteindre 2.024 unités.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1990 et 2012



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 2011 et 2012 (cumul des mois 1-6)

	2011	2012	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	741	615	-17
Maisons à appartements			
- bâtiments	141	198	
- logements	1.145	1.382	+20,7
Logements dans bâtiments non résidentiels	56	27	
Total logements	1.942	2.024	+4,2

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a nettement diminué en 2012 par rapport à 2011, à savoir de 17%. Quant au nombre *de logements dans les maisons à appartements*, celui-ci par contre affiche une progression de 20,7%.

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^{er} 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%.

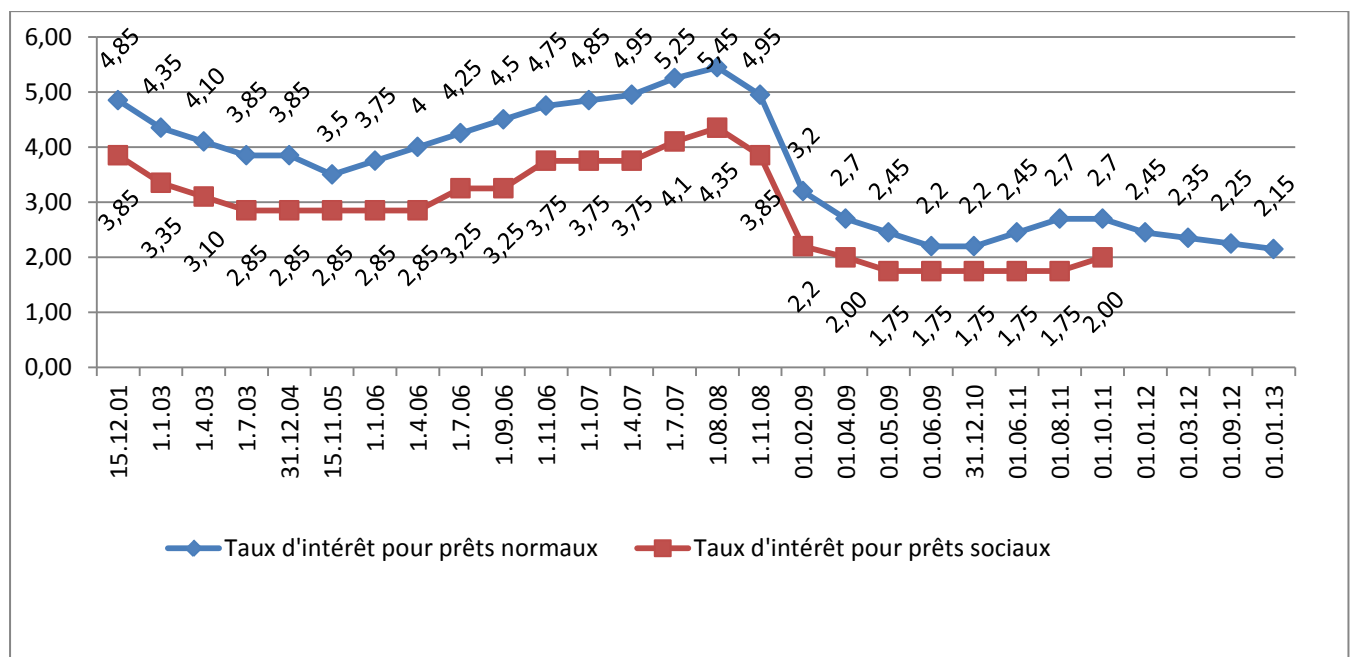
A partir de novembre 2008, ce taux a de nouveau connu deux diminutions pour être fixé à 4,95% au 1^{er} décembre 2008. Le taux pour prêts sociaux, de son côté, a également baissé pour passer à 3,85% début décembre 2008, correspondant au prédit taux en vigueur au 15 décembre 2001.

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^{er} mai 2009.

Dès le 1^{er} 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%.

A noter que 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 a été abolie par le règlement grand-ducal du 30 décembre 2011

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2012



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.

Au vu des 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 9^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat prévoit un total de quelque 9.000 logements destinés à la vente ou à la location 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.

Au cours de l'exercice 2012, un montant total de 41,68 millions d'euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ». Ainsi, sur une période de 5 années (cf. 2008-2012), **un montant global de 153,89 millions d'euros** a été liquidé.

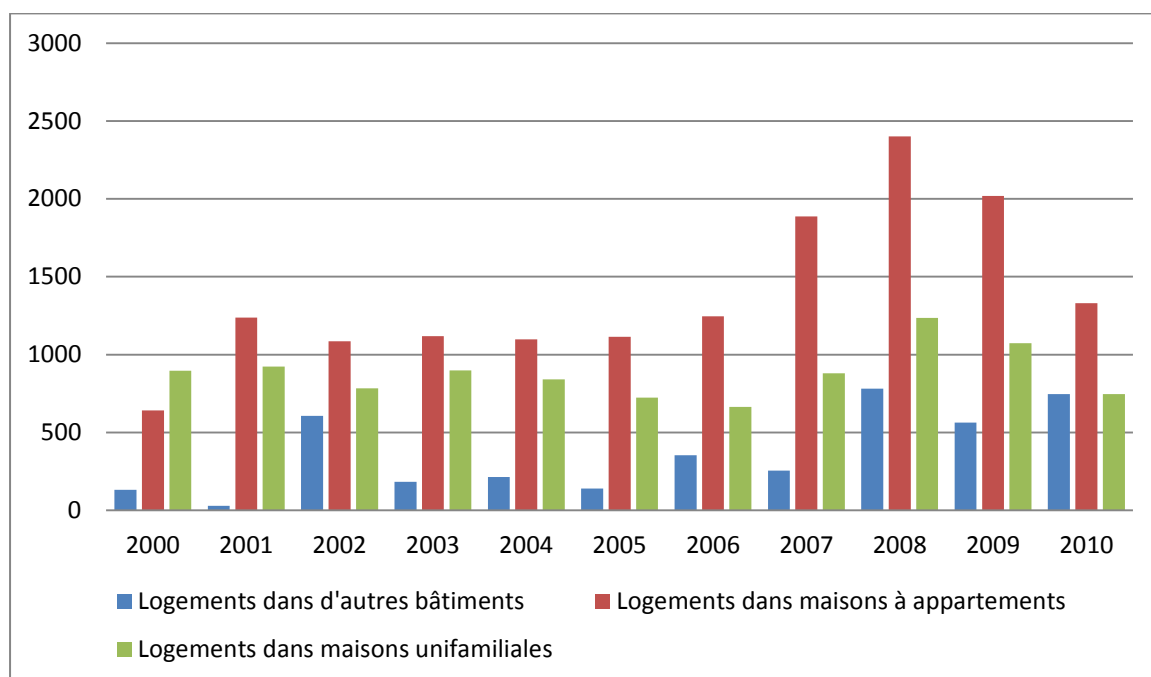
1.2.1. **Logements nouvellement construits**

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2000 et 2010

Entre 2000 et 2010, 29.446 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.677 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 2010



Graphique : Ministère du Logement

En 2000, 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 26,5 %.

Aux 747 maisons unifamiliales réalisées en 2010 correspond une surface totale construite de 218.080 m² ainsi qu'un volume bâti de 717.916 m³. Quant aux *appartements* achevés, leur quote-part a atteint 47 % de l'ensemble des logements achevés en 2010.

Aux 184 appartements correspondent 187.465 m² de surface construite ainsi que 638.166 m³ de volume bâti pour l'année 2010.

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 m² au début des années soixante-dix à 182 m² pour la période 2001-2005 et à 192 m² pour l'année 2010. Concernant la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci a progressé de 7,7%% endéans les dix dernières années pour passer de 82,6m² en 2000 à 89 m² en 2010.

Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 2000 et 2010 (en m²)

Année	Surface habitable par maison unifamiliale	Variations en %	Surface habitable moyenne par appartement	Variations en %
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
2010	192,0	+1,3	89,0	-1,1

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2010

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

Les 184 immeubles à appartements réalisés au total en 2010 comprenaient 1.331 unités de logements, soit -34% par rapport à 2009.

Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 2000 et 2010

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
1999	182	1.580	1 : 8,7
2000 ⁽¹⁾	95	642	1 : 6,8
2001	150	1.237	1 : 8,2
2002	119	1085	1 : 9,1
2003	162	1.118	1 : 6,9
2004	186	1.099	1 : 5,9
2005	160	1.114	1 : 7,0
2006	149	1.246	1 : 8,4
2007	214	1.887	1 : 8,8
2008	299	2.400	1 : 8,3
2009	313	2.018	1 : 6,5
2010	184	1.331	1 : 7,2

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2010

⁽¹⁾ 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 2010 est de 5,6 unités par 1.000 habitants, soit de 26,3% en dessus du rapport obtenu en 2009 (7,6 unités). Comparé à la période 2001-2009, le nombre de logements réalisés en 2010 par 1000 habitants correspond exactement à la moyenne de cette dernière décennie.

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, celui-ci est de 1,5 en 2010 contre 2,2 en 2009, alors que la moyenne entre 2001-2009 était de 2,0 unités.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2010 est de 2,7 contre 4,1 en 2009. Entre 2001-2009, la moyenne était de 3,0 unités.

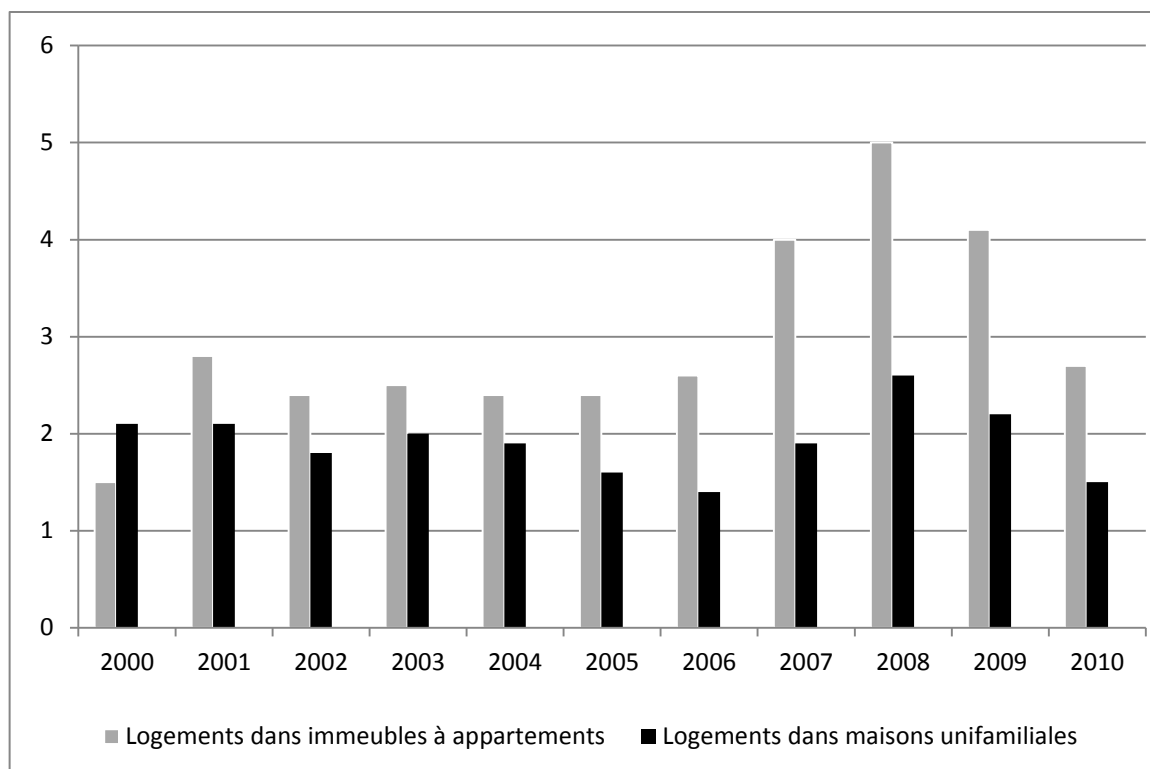
Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2000 et 2010

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.
2000 ⁽¹⁾	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	7,6	1.073	2,2	2.018	4,1
2010	502.100	2.824	5,6	747	1,5	1.331	2,7

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2010

⁽¹⁾ 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 2000 et 2010



Graphique : Ministère du Logement
Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2010

- 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 2000-2010 en moyenne par année:

- dans le district de Luxembourg : 1.832 logements, dont 333 sur le territoire de la Ville de Luxembourg,
- dans le district de Diekirch : 568 logements,
- dans le district de Grevenmacher : 406 logements.

Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 2000 et 2010

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
2000	1.225 (249*)	73,3 (14,9)	228	13,6	218	13,1	1.671	- 54,5
2001	1.592 (372*)	68,0 (15,9)	406	17,3	344	14,7	2.342	+ 40,2
2002	1.883 (643*)	76,1 (26,0)	302	12,2	290	11,7	2.475	+5,7
2003	1.568 (349*)	71,3 (15,9)	329	15,0	302	13,7	2.199	-11,2
2004	1.461 (289*)	67,8 (13,4*)	351	16,3	343	15,9	2.155	-2,2
2005	1.418 (410*)	71,6 (20,7*)	305	15,4	256	13,0	1.979	-8,2
2006	1.574 (483*)	69,5 (21,3*)	380	16,8	312	13,8	2.266	+14,5
2007	2.255 (591*)	76,6 (19,6*)	494	16,3	274	9,1	3023	+33,4
2008	3.189 (862*)	71,8 (19,4*)	638	14,4	617	13,8	4444	+71,8
2009	2.730 (452*)	73,0 (12,1*)	568	15,2	442	11,8	3.740	-15,8
2010	1.832 (333*)	64,8 (11,8)	586	20,8	406	14,4	2.824	-24,5

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2010

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

c) Investissements et coût

Les investissements dans le secteur résidentiel et semi résidentiel s'élevés à 256 mios. de EUR en 2010.

Le coût unitaire moyen par logement, qui reflète tant les variations dans la taille et l'exécution des logements achevés que l'évolution du coût de la construction- a atteint 467.811 en 2010 (contre 446.057 euros en 2009) en ce qui concerne les maisons unifamiliales, soit +4,9%. Pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution du coût a atteint 213.579 euros en 2009 (contre 203.700 euros en 2009), correspondant à une progression de 4,8%%.

Quant au coût par m² de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.597 euros en 2001 à 2.436 euros en 2010 (+52,5%), celui des logements dans les maisons à appartements de 1.489 euros en 2001 à 2.395 en 2010(+61%).

Quant au coût par m³ de volume bâti des maisons unifamiliales, celui-ci a atteint 487 euros, celui des bâtiments collectifs 506 euros en 2010.

(Source : STATEC- Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2010)

Ci-après le coût par m² de surface habitable des années 2009 et 2010 :

Tableau 9: Coût par m² de surface habitable des années 2009-2010

	Années		
	2009	2010	Variations
Maisons unifamiliales	2 354	2.436	+3,5%
Appartements	2 264	2.395	+5,8%

Tableau : Ministère du logement

Entre 2009-2010, la progression du coût moyen par m² de surface habitable des appartements a été plus forte que celle concernant les maisons unifamiliales.

Le coût par m³ de volume bâti a connu l'évolution suivante pour la même période :

Tableau 10: Coût par m³ de volume bâti des années 2009-2010

	Années		
	2009	2010	Variations
Maisons unifamiliales	476	487	+2,3%
Appartements	436	506	+16,1%

Tableau : Ministère du logement

Entre 2009 et 2010, le coût moyen par m³ de volume bâti des appartements a nettement plus progressé que celui relatif aux maisons.

Les bâtiments résidentiels réalisés en 2010 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2010 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

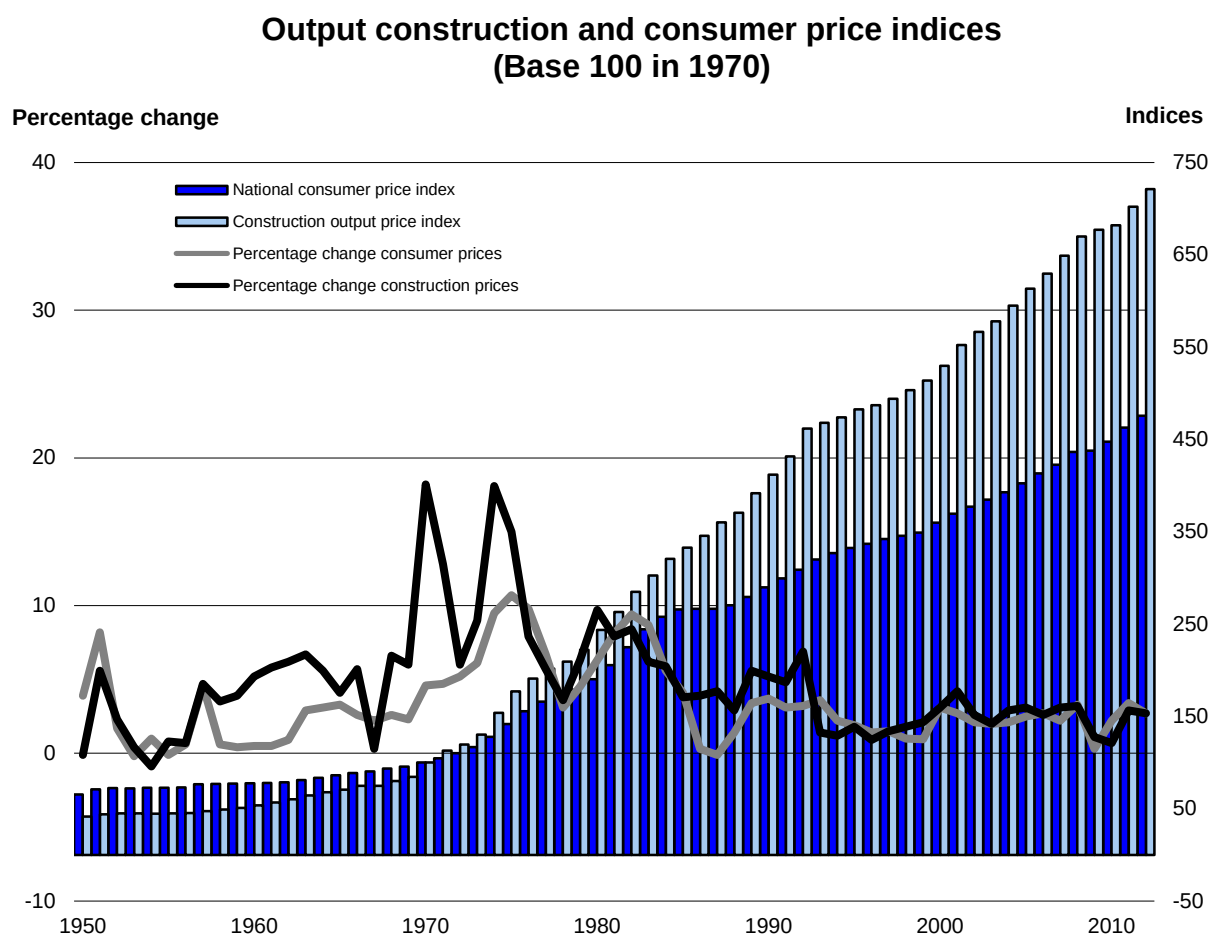
Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2010 par les divers maîtres d'ouvrage

Bâtiments résidentiels	Nombre de bâtiments construits par					
	Particuliers (personnes physiques)	Promoteurs, Sociétés et entreprises de construction	A.S.B.L.	Etat, communes etc.	Sociétés (personnes morales)	
Maisons unifamiliales (dont maisons préfabriquées)	624 (37)	94 -	- -	29 -	4 -	751 (37)
Immeubles à appartements	79	95	-	6	-	180
Bâtiments au total	703	189	0	35	4	931

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2010

D'après le tableau ci-avant, 931 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2010, soit -33% par rapport au chiffre réalisé en 2009.

Graphique 7: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2012



Source : STATEC

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de l'indice des prix de la construction, celui-ci a atteint en 2012 le taux de 702 points, correspondant à une augmentation de 2,6 % par rapport au niveau du taux atteint en 2011 (702 pts).

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 2012

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:

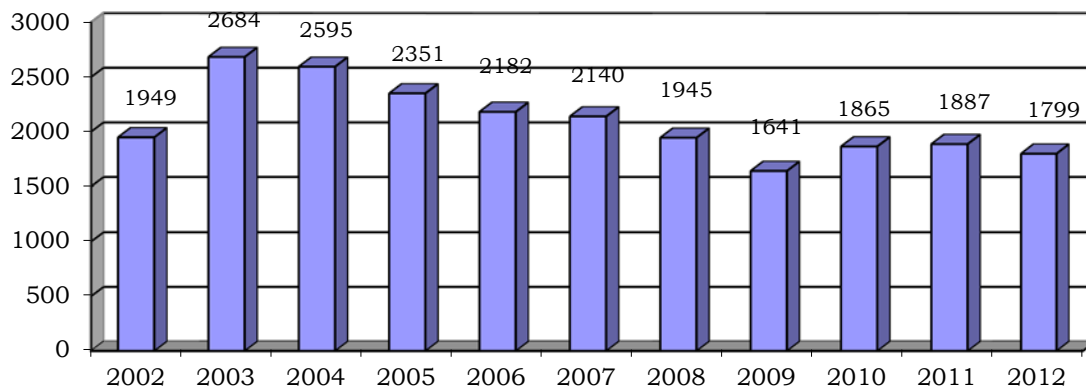
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

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 1.799 unités, le nombre des primes accordées en 2012 a connu une légère baisse comparée à celui de 2011 (-4,66%), tandis que le montant total des paiements y relatif a connu une augmentation, soit 9.897.414 euros en 2012 [10,28 %].

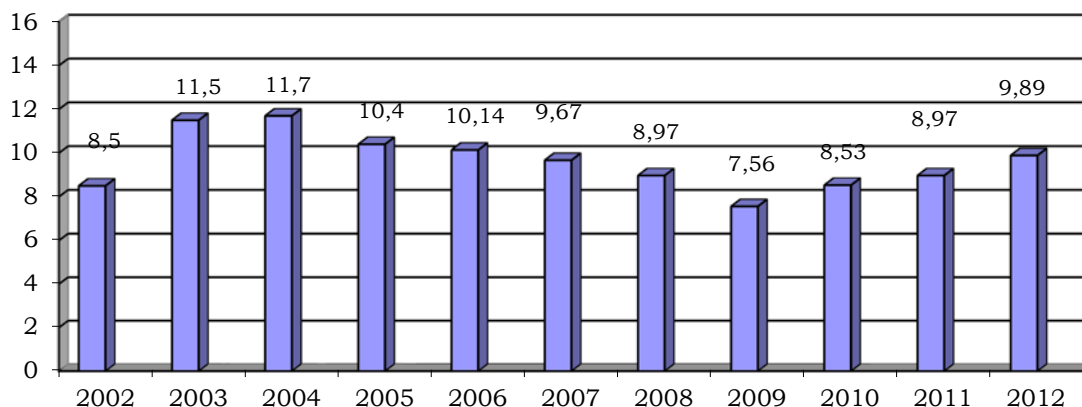
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012



Source et Graphique: Ministère du Logement

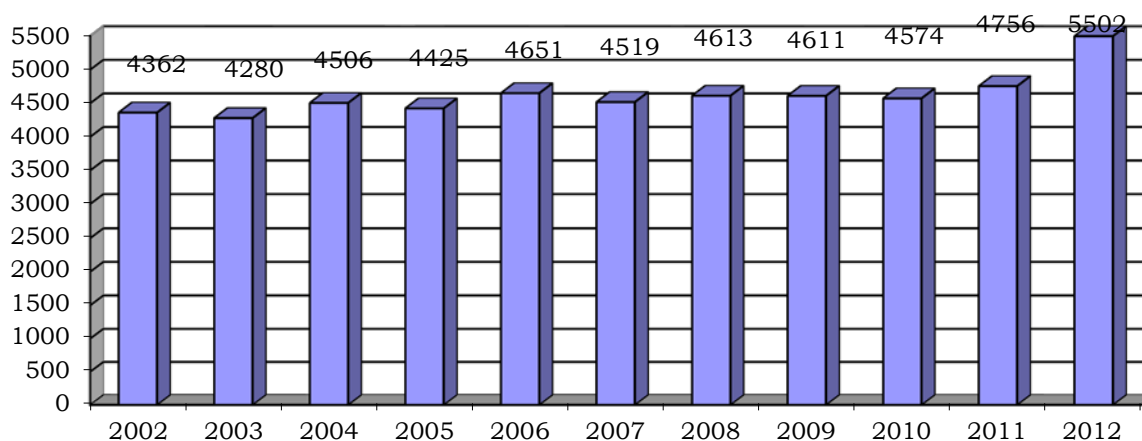
Entre 2002 et 2011 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2094 unités. Quant au chiffre réalisé en 2012, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.799 primes accordées (-14,09%).

Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012 (en millions euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement

Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012



Source et Graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2012 pour la construction et l'acquisition d'un logement a augmenté (15,69 %) à celui obtenu en 2011.

Tableau 12: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2012	74	26
Total	Moyenne: 74,45	Moyenne: 25,55
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 13: Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements

	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
2012	805	523	1328	376	95	471	1799

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 1.799 unités (- 44,41 %) en 2012.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2012, avec un rapport de 2,82:1, on a noté 2,8 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'accès à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne.

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

En 2012, le nombre de primes admises a été de 254 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.923 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^{er} janvier au 31 décembre 2012, 307 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 905.462,73 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 2.950 euros en 2012.

Entre 1989 et 2012, un montant total de 23,20 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 15.406 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 2012, 27 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.043 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2 142 personnes ont pu bénéficier de cette mesure.

1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant l'année budgétaire 2012, 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 2.541,76 euros.

Entre 1989 et 2012, 241 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.

80 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2012.

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 2013, d'accorder quelque 200 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2013.

Tableau 14: Aides en capital accordées/à accorder entre 2002 et 2013
(en millions euros)

	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013
Prime de Construction + Prime d'architectes	2,46	3,25	2,36	2,36	2,33	1,99	1,84	1,52	1,79	2,12	2,08	9,50
Prime d'acquisition	6,09	8,32	9,41	8,12	7,87	7,72	7,17	6,07	6,76	6,89	7,84	
Prime d'épargne	0,66	2,31	2,03	1,89	1,09	1,08	0,94	0,77	0,74	0,67	0,49	0,65
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	0,80	0,71	0,65	0,83	0,69	0,75	0,60	0,48	0,86	0,82	0,82	1,52
Aide épargne-logement	-	-	-	0,039	0,023	0,016	0,016	0,021	0,015	0,013	0,008	0,002
Total	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	8,86	10,17	10,51	11,24	11,67

* 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 2013, quelque 138,10 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 2012, le montant total des remboursements a été de 7,7 millions euros et concernait 3 261 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^{er} janvier au 31 décembre 2012, un montant global de 19,6 millions euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 116.136 unités en 2012, soit une progression de 6,34 % par rapport à 2011.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2012, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 422,95 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.

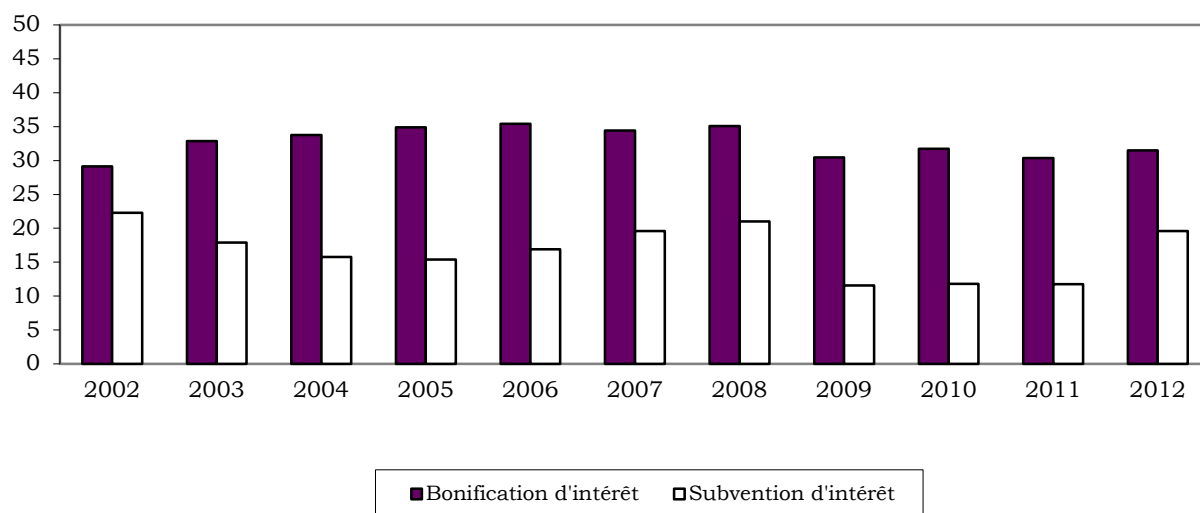
Elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,75 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011.

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^{er} janvier au 31 décembre 2012, 308.313 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 31,51 millions euros soit quelque 2,6 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2012, 508,89 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

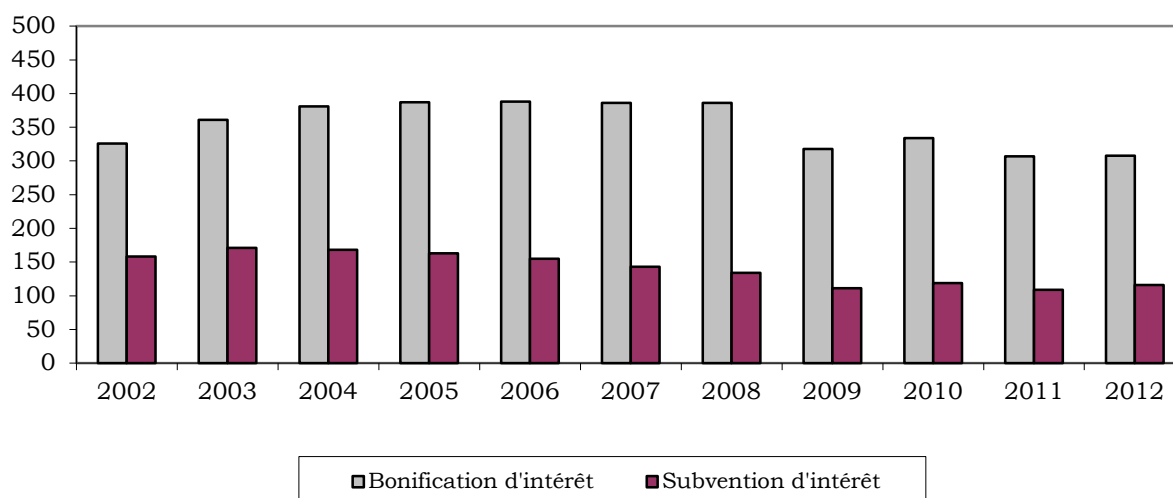
Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2002 et 2012 (en millions euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement

Aux 51.090.304,57 euros accordés en 2012 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 424.449 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2002 et 2012



Source et Graphique : Ministère du Logement

Tableau 15: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1998 et 2012
(en millions euros)

Année	Bonifications	Subventions	Total
	d'intérêt	d'intérêt	
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	31,51	19,58	51,09
2013	30*		
Total 1998 – 2012			705,12

* 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 705,12 millions euros entre 1998 et 2012.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution de l'année précédente, on peut constater pour l'année 2012, une légère augmentation du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une augmentation 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 149 garanties de l'Etat accordées en 2012 s'élevaient en moyenne à 71.130 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^{er} 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.

133 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 197.437,78 euros ont connu une suite favorable en 2012.

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 2012, l'AIS gère 103 logements avec 291 personnes logées, dont 139 enfants.

Tableau 16 : Evolution du parc de logements par l'AIS

	2011	2012	%
- Logements gérés	86	103	+19,8
- Personnes logées (dont enfants)	240 (135)	291 (139)	+21,3 (+3)
- Dossiers en attente	750	796	+6,1

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 incombe des frais divers relatifs aux logements locatifs proprement dits.

Tableau 17 : Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2012

	Montants en euros
1. Frais d'entretien des logements	10.541
2. Loyers/charges non payés	20.124
3. Secours financier	11.098
4. Frais juridiques	5.723
5. Loyer local AIS (y compris déménagt.)	25.361
6. Créances douteuses	11.909
7. Vides locatifs/ frais annexes	32.219
8. Frais d'études et d'experts	2.448
Total	119.423

1.1.6. Les crédits-tauidis

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-tauidis 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-tauidis, 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 2012, 5 demandes de garanties « crédits-taudis » d'un montant global de 270.000 euros ont connu une suite favorable et dont les montants varient entre 30.000 et 75.000 euros.

Entre 1989 et 2012, quelque 872 (2012 : 10) demandes ont été adressées au Ministère du Logement, dont 514 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 2012, 1074 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2012, 6 familles (7 en 2011) avec en tout 14 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 155.000 euros.

Au 1^{er} janvier 2012 : 98 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2011 : 90 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 2012

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 2012*

En 2012, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 50,36% 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 (35,85%).

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2012*

Avec 45,08% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (38,85%).

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2012*

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 27.162 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 2012

En 2012, 77,20% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 47,60% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui obtenu en 2011.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2012

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (57,45%) à bénéficier en 2012 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2012 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2011.

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

Par rapport à 2011, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,75% en 2012.

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

En 2012, 39,64% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 23.541 euros, alors que 33,21% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 23.541 et 28.973 euros.

c) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2012 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2011, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (82,21%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2012.

▪ *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 2012: 76,59% contre 77,89% en 2011.

▪ *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 2012, 39,91% des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, 37,02% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 84,02% 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 2012

En 2012, l'Etat a accordé 62,41 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

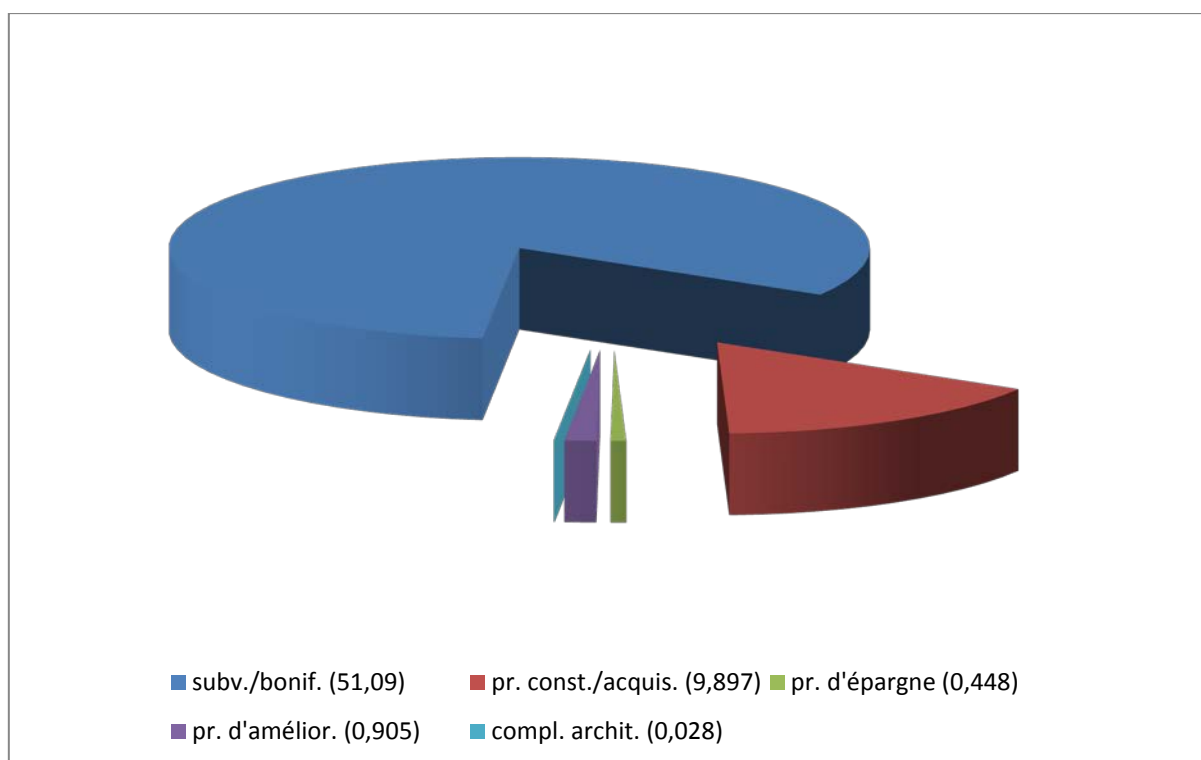
Tableau 18: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2012

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants	Nombre des
	(en mio. euros)	dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	9,897	1 799
Primes d'épargne	0,488	254
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	51,090	30 212
Primes d'amélioration et	0,905	307
Primes pour personnes handicapées physiques	0,003	1
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,028	27
Aide épargne-logement	0,008	80
Total	62,419	32 680

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 a augmenté par rapport à 2011 de 9,75 millions d'euros (+18,50%).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2012 une légère baisse de 0,80% par rapport à 2011.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2012
(en millions euros)



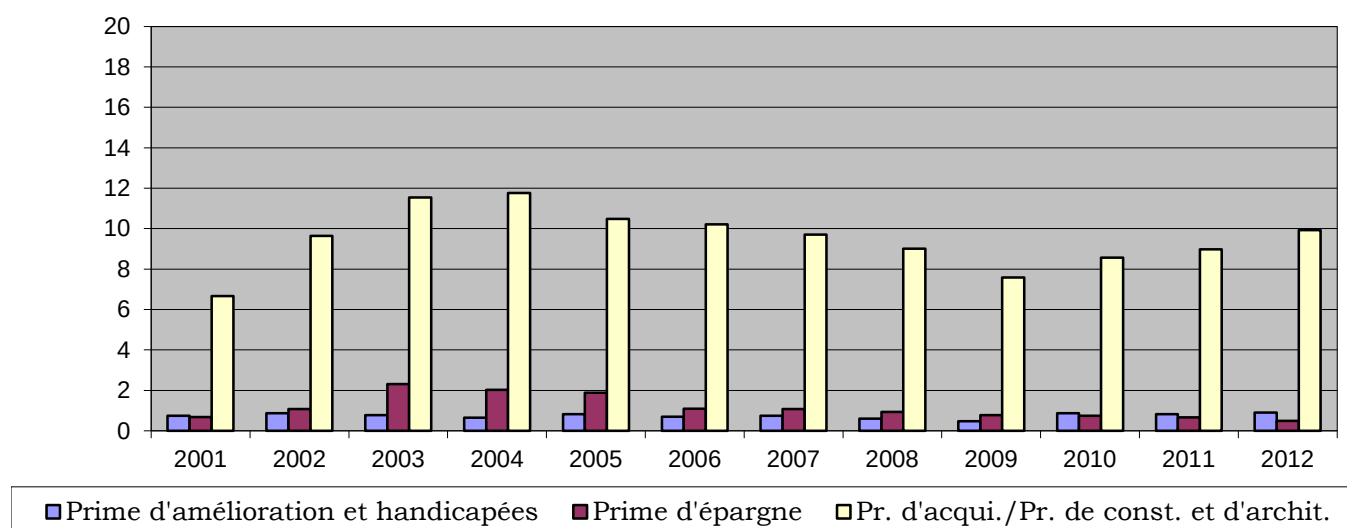
Source: Ministère du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2012

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^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2012, 150,71 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

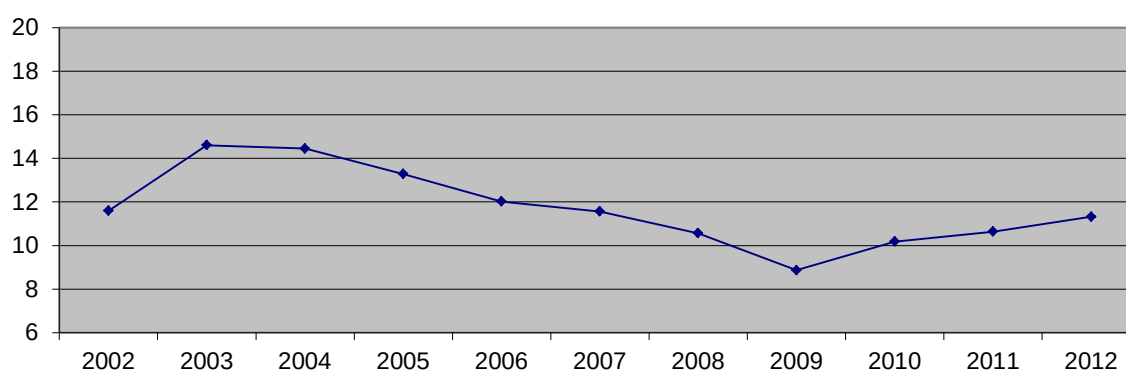
Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 2001 et 2012



Source: Ministère du Logement

Pour l'année budgétaire 2013, la Chambre des Députés a mis à la disposition du Ministère du logement un montant de 11,69 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 2002 et 2012



Source: Ministère du Logement

Tableau 19: Aides individuelles : Les chiffres-clés de la période 2006 à 2012

Type d'aide individuelle	2006°	2007°	2008°	2009°	2010°	2011°	2012	TOTAL
subventions/ bonifications	53 000 000	54 181 000	56 600 000	55 000 000	50 000 000	42 167 000	51 115 000	362 063 000
primes construction/ primes acquisition/ primes architecte	11 000 000	10 320 800	8 537 400	8 251 100	8 046 300	9 000 000	9 477 500	64 633 100
primes épargne	1 050 800	859 600	1 028 200	772 900	688 100	605 000	496 500	5 501 100
primes amélioration	831 500	749 600	370 200	502 400	916 800	927 000	879 800	5 177 300
primes handicapés	28 200	9 200	-	15 000	15 000	15 000	2 500	84 900
garanties locatives	-	-	22 400	34 300	32 000	32 000	37 900	158 600
aide épargne logement	22 900	16 300	14 000	21 600	15 000	13 000	8 000	110 800
TOTAL	65 933 400	66 136 500	66 572 200	64 597 300	59 713 200	52 759 000	62 017 200	437 728 800

° chiffres arrondis correspondant aux montants liquidés lors des années budgétaires respectifs

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

Depuis le 1^{er} 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

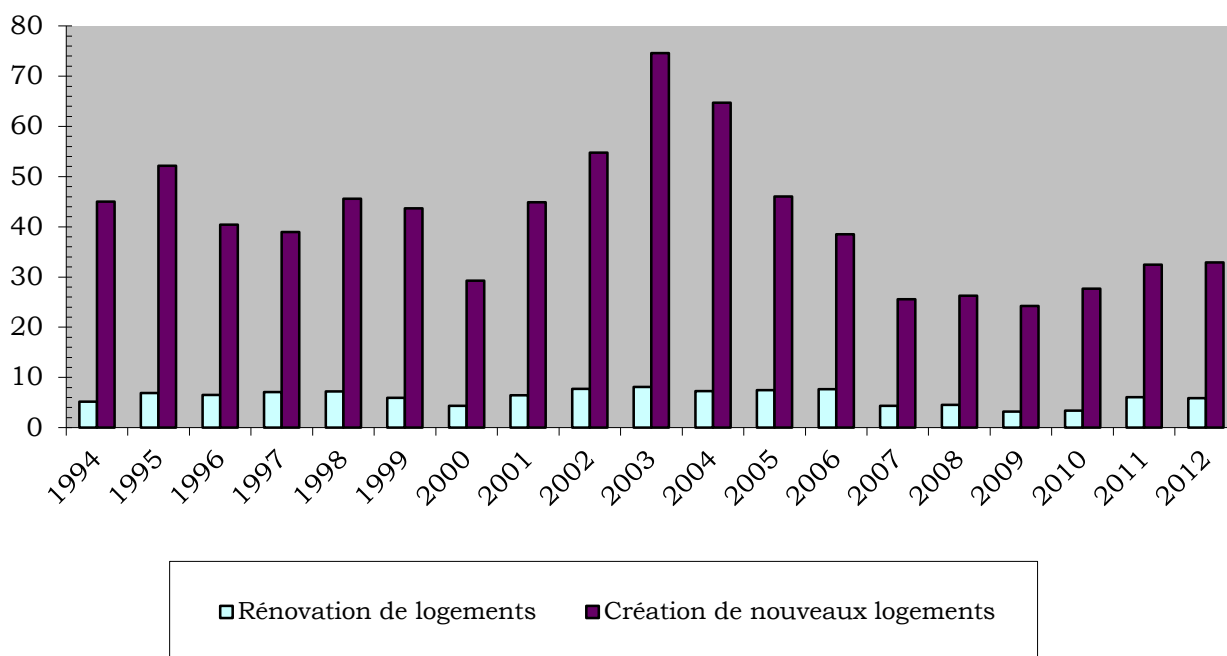
Par le biais de la loi du 30 juillet 2002, l'application directe du taux super-réduit devient possible pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002. La nouvelle réglementation a le mérite de réduire le nombre de demandes de remboursement de la TVA et d'assurer le bénéfice immédiat de la mesure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

1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement

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

Graphique 16: Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1994
(en millions euros)



En 2012, le montant des remboursements s'élève à 38.797.540 euros, dont 32.911.588 euros concernent des créations de logements et 5.885.952 euros concernent des rénovations.

Le nombre des demandes de remboursement semble rester plus ou moins constant par rapport aux années précédentes : 3.967 demandes introduites en 2012 contre 4.048 en 2011, 4.043 en 2010 et 4.008 en 2009.

Depuis 1991, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 949,28 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 828,24 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 121,05 millions euros ont été remboursés depuis 1992.

Tableau 20 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2012

Année	Création de logements	Rénovation de logements	Total
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
2012	32 911 588	5 885 952	38 797 540
TOTAL	828 236 421	121 047 059	949 283 480

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.

1.2.2 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 21 : Nombre d'agréments et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%

Année	Agréments avisés positivement	Faveur fiscale (12%) (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
2012	46.804	202.352.278
TOTAL	400.514	1.524.084.498

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 **régularisations**, 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 5.430.926 euros pour l'exercice 2012.

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

1.3. Crédit d'impôt (Bëllegen Akt – Loi modifiée du 30 juillet 2002)

Introduction d'un abattement pour les personnes physiques désireuses d'acquérir à titre onéreux un logement à des fins d'habitation personnelle - abattement imputé sur un crédit d'impôt de 20.000,- euros, déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription

Pendant l'année 2012, 11.462 personnes ont profité de la faveur fiscale lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à des fins d'habitation personnelle (loi modifiée du 30 juillet 2002). Les abattements accordés pendant la même période se sont chiffrés à un montant global de 134.131.779,- euros (144.306.168,- euros en 2011). Au cours de la même période, 585 personnes ont remboursé les abattements pour non-accomplissement des conditions imparties par la loi pour un montant global de 6.327.010,- euros.

Tableau 22 : Evolution du crédit d'impôt depuis 2006

Année	Nombre des bénéficiaires	Abattements accordés	Remboursements
2006	11.500	130.850.000	
2007	11.808	139.308.942	17.680.176
2008	10.509	122.133.399	16.295.234
2009	10.897	128.705.950	15.485.333
2010	12.227	150.162.744	10.978.703
2011	12.227	144.306.168	7.310.953
2012	11.462	134.131.779	6.327.010
TOTAL	80.630	949.598.982	74.077.409

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2012

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 l'initiative des promoteurs 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^{ème} 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 9.000 unités.

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.

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.

Force est de constater que le problème du manque d'offre de logements locatifs ne cesse de s'accroître et qu'il est donc par conséquent indispensable de persévérer dans les efforts de sensibilisation des communes et autres promoteurs publics ou privés afin non seulement de promouvoir la création de logements abordables en matière de location mais également de diversifier au mieux la typologie des logements offerts et notamment leur niveau de loyer.

En ce qui concerne la demande de logements pour étudiants, le Grand-Duché de Luxembourg reste en sous-effectif de ce type de logements. Néanmoins, et de plus en plus, les promoteurs publics mais aussi d'autres promoteurs (asbl, fondations, promoteurs privés) ont initié des projets de réalisation de logements pour étudiants notamment les Villes de Luxembourg, d'Esch-sur-Alzette, de Dudelange et de Differdange ainsi que le Fonds du Logement.

En 2012, les communes, le Fonds du Logement, la SNHBM mais aussi entre autres les a.s.b.l. ont soit procédé à l'étude de nouveaux projets soit entamé ou clôturé la réalisation de nombreux logements à coût modéré.

Depuis 2007, les budgets alloués à la construction d'ensembles sont en constante augmentation ce qui prouve non seulement les efforts consentis par

l'Etat en la matière mais souligne également la volonté et l'esprit d'initiative des divers promoteurs.

Néanmoins, ces efforts ne suffisent pas pour le moment à combler le déficit de logements abordables surtout en matière de logements destinés à la location.

C'est pourquoi, le devoir de l'Etat est de persévérer voir d'intensifier les efforts de promotion, de soutien et de conseil envers les promoteurs nonobstant les contraintes liées aux nécessaires économies budgétaires.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2012

Pendant la période allant de 1990 à 2012, l'Etat a accordé quelque **4,32 milliards** euros (dont 390,15 millions euros en 2012) sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

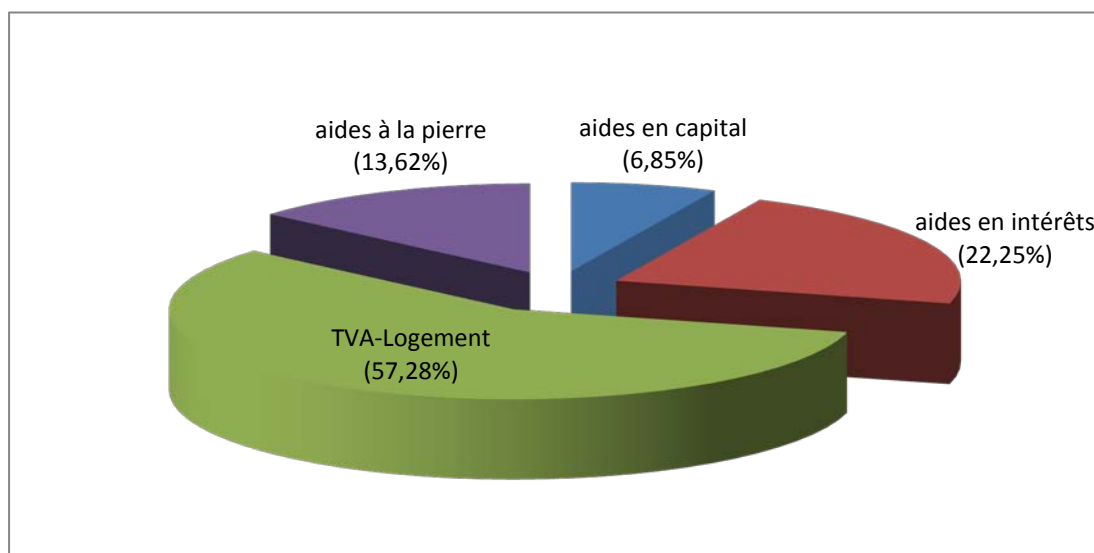
- **295,94** millions euros (6,85 %) versés sous forme **d'aide individuelle en capital**, dont 10,90 millions en 2012 ;
- **960,74** millions euros (22,25 %) sous forme **d'aide individuelle en intérêts**, dont 51,12 millions en 2012 ;
- **588,20** millions euros (13,62 %) sous forme **d'aide à la pierre** (incluant les paiements aux communes relatifs au pacte logement), dont 86,98 millions en 2012.

949,29 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 38,80 millions euros en 2012).

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 1.524,08 millions euros, dont 202,35 millions euros en 2012.

La faveur fiscale globale en matière de **TVA-Logement** s'élève donc à quelque **2,47 milliards** millions euros, soit 57,28 % 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 2012 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'Études de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques (CEPS/INSTEAD).

L'ensemble des travaux effectués en 2012 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 2012, 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 des logements proposés dans les annonces ;
- les actes de vente et les prix de vente des biens immobiliers et fonciers 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 sur les terrains consommés ;
- le confort et les conditions de logement.

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.

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. 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 a très fortement augmenté depuis un an : +55% environ pour les maisons et + 32% pour les appartements entre le 4^e trimestre 2011 et le 4^e trimestre 2012. Surtout, la part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées s'est très fortement réduite depuis un an. Les nouvelles annonces représentent ainsi 30% seulement des offres de vente d'appartements ou de maisons relevées au 4^e trimestre 2012, contre environ 57% au même trimestre de l'année précédente.

En moyenne sur l'année 2012, les appartements représentaient environ 64% du total des offres de vente au Grand-Duché de Luxembourg, contre 36% pour les maisons. La part des appartements dans le total des offres de vente a baissé par rapport à l'année 2011 (-4 points de pourcentage).

En ce qui concerne les évolutions récentes des prix proposés à la vente, le premier trimestre 2012 avait été marqué par une forte baisse par rapport au trimestre précédent. Les prix annoncés à la vente sont ensuite repartis sur une hausse modérée aux trimestres suivants. Au 4^e trimestre 2012, les indicateurs des prix annoncés ont ainsi augmenté de +0,86% pour les maisons et +0,57% pour les appartements par rapport au trimestre précédent. Toutefois, la baisse des prix annoncés des logements reste significative sur un an : -1,63% pour les maisons et -0,95% pour les appartements entre le 4^e trimestre 2011 et le 4^e trimestre 2012 (cf. tableau 23).

Tableau 23 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4^e trimestre 2012 (en euros courants)

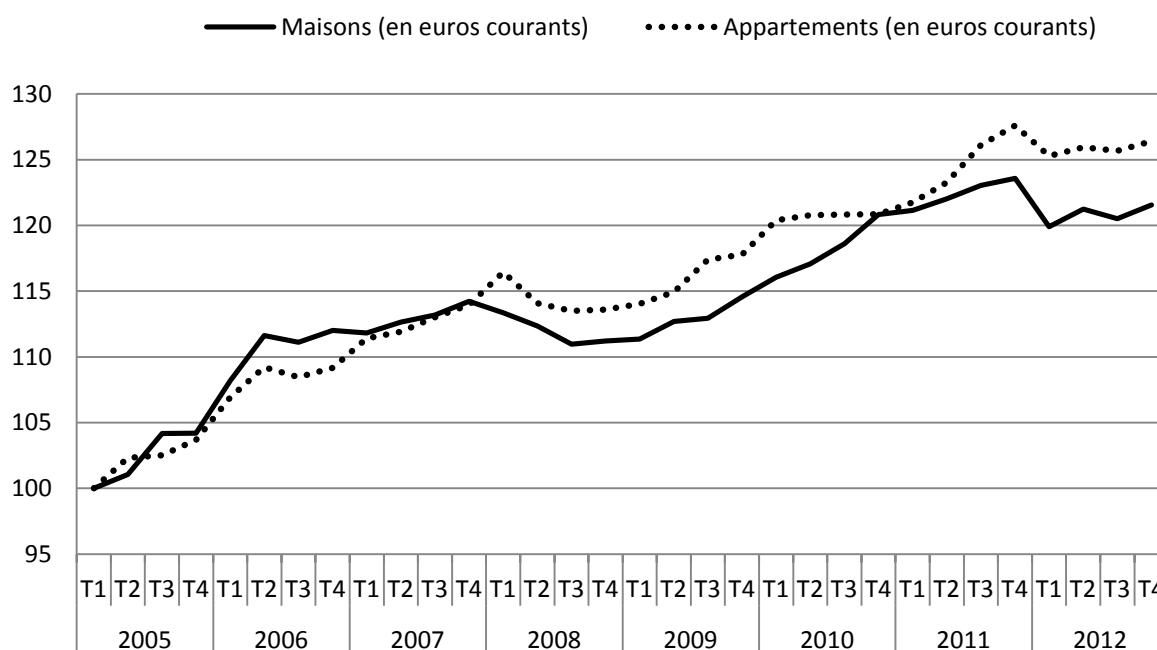
Segments	Nombre d'annonces relevées au 4 ^e trimestre 2012	Indicateur au 4 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	11.185	121,55	+0,86%	-1,63%
Vente d'appartements	19.456	126,39	+0,57%	-0,95%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
(base Prix annoncés 2011-2012)

Si l'on observe l'évolution des prix annoncés sur une période plus longue (cf. graphique 18), 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. Entre début 2010 et fin 2011, la hausse des prix annoncés à la vente avait été assez régulière, mais cette hausse s'est donc interrompue au cours de l'année 2012.

Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2012 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2012)

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

Comme pour l'offre de vente de logements, le nombre d'annonces de location a très fortement progressé depuis un an. Pour les maisons, il a augmenté d'environ 65% entre le 4^e trimestre 2011 et le 4^e trimestre 2012. Pour les appartements, le nombre d'annonces a plus que doublé (+121%) dans le même temps. Là encore, cette progression du volume de l'offre de location traduit avant tout un allongement de la durée pendant laquelle les annonces restent sur le marché. Au 4^e trimestre 2012, les nouvelles annonces ne représentent en effet que 25% de l'offre de location pour les maisons et 27% pour les appartements (contre respectivement 80% et 77% des offres un an plus tôt).

Sur l'année 2012, les appartements représentent ici en moyenne 87% des offres locatives relevées au Luxembourg, contre seulement 13% pour l'offre de location de maisons. Ces parts relatives sont strictement identiques à celles relevées au cours de l'année précédente.

En ce qui concerne les évolutions récentes des indicateurs des loyers annoncés, il s'avère qu'ils ont nettement baissé au cours de l'année 2012 (cf. tableau 24). La

baisse atteint -3,50% pour les loyers annoncés des appartements, et surtout -7,90% pour les maisons entre 4^e trimestre 2011 et le 4^e trimestre 2012. Toutefois, la dynamique relevée pour la location de maisons est très différente de celle relevée sur le segment des appartements (cf. graphique 19). Pour les maisons, la baisse des loyers annoncés avait été amorcée dès le 3^e trimestre 2011 et, hormis une légère augmentation au 2^e trimestre 2012, elle s'est poursuivie jusqu'en fin d'année 2012. En revanche, les loyers annoncés des appartements ont baissé assez nettement au 1^{er} trimestre 2012, puis ont repris une très légère hausse pendant le reste de l'année 2012.

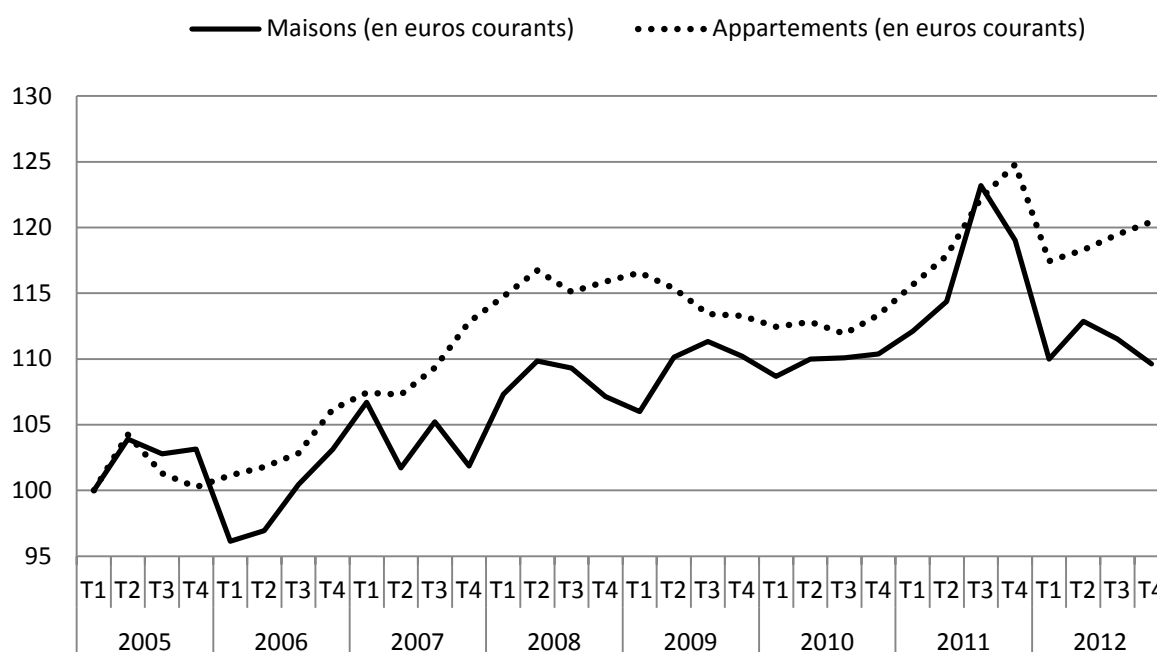
Tableau 24 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4^e trimestre 2012 (en euros courants)

Segments	Nombre d'annonces relevées au 4 ^e trimestre 2012	Indicateur au 4 ^e trimestre 2012	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	1.110	119,03	-1,70%	-7,90%
Location d'appartements	7.843	124,80	+0,80%	-3,50%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
(base Prix annoncés 2011-2012)

Graphique 19 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2012 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
(base Prix annoncés 2005-2012)

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, et ceci à la fois pour les maisons et pour les appartements. La carte interactive 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.

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.

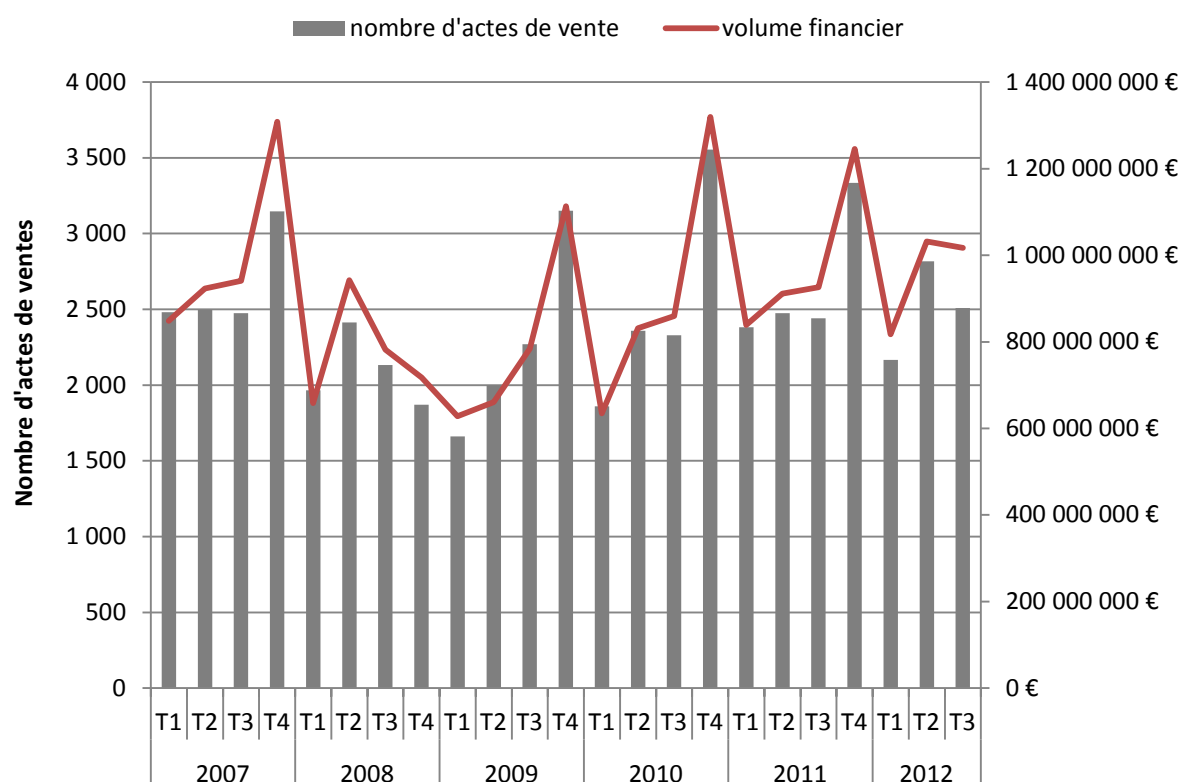
3.2.1. Evolution des ventes enregistrées

Le graphique 20 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 2012. Il apparaît clairement que l'activité sur ces marchés immobiliers et fonciers est soumise à de fortes variations saisonnières : le 4^e trimestre est généralement associé à une forte hausse de l'activité, alors que le début d'année est plus calme.

Le 4^e trimestre 2011 avait ainsi 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, proche de celle relevée un an plus tôt. En réaction, l'activité a fortement chuté au 1^{er} trimestre 2012. Elle s'est ensuite maintenue à des niveaux, certes moins spectaculaires, mais plutôt élevés au regard de ceux observés depuis 2008. Au 3^e trimestre 2012, 2.508 actes de vente enregistrés de maisons, d'appartements ou de terrains à bâtir sont relevés, ce qui correspond à une augmentation de +2,7% par rapport au 3^e trimestre 2011. Le volume financier correspondant à ces ventes (plus de 1.016 millions d'euros) est quant à lui supérieur de +9,8% à celui relevé un an plus tôt.

Les appartements représentent environ 45% des volumes financiers correspondant à ces ventes aux trois premiers trimestres de l'année 2012. Les ventes de maisons et de terrains à bâtir représentent respectivement 39% et 16% des volumes financiers.

Graphique 20 : Evolution des ventes enregistrées entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2012 (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 2007-2012), 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 25, les trois premiers trimestres de l'année 2012 ont été marqués par une hausse des prix de vente moyens par m² des appartements, qui est forte sur le marché de l'existant (+5,05% entre le 3^e trimestre 2011 et le 3^e trimestre 2012) et plus limitée sur le marché du neuf (+1,37%).

Cet accroissement du prix moyen par m² des appartements s'est accompagné d'une augmentation des surfaces moyennes des appartements vendus : la surface moyenne a augmenté de +2,77% pour les appartements existants et de +5,23% pour les appartements en construction entre le 3^e trimestre 2011 et le 3^e trimestre 2012. Au total, le prix moyen des appartements a donc fortement progressé sur cette période : +6,58% sur le marché de l'ancien et +6,49% sur le marché du neuf.

En définitive, les tendances relevées sur les prix de vente enregistrés des appartements indiquent une hausse des prix par m², sur le marché de l'existant comme sur celui du neuf. Ces tendances pourraient sembler aller à l'encontre de celles relevées par l'indicateur des prix annoncés à la vente, qui indique une légère baisse des prix annoncés des appartements sur l'année 2012. Toutefois, il faut noter que les prix annoncés et les prix enregistrés recouvrent des réalités différentes, avec notamment un décalage de plusieurs mois correspondant au délai existant entre la publication d'une annonce et le jour où le notaire acte la vente. De plus, les prix annoncés correspondent aux prix demandés par les vendeurs, alors que les prix enregistrés sont le résultat d'une négociation entre vendeurs et acheteurs.

Tableau 25 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m² moyens des appartements au 3^e trimestre 2012

		3^e trimestre 2012	Variation trimestrielle (par rapport au 2^e trimestre 2012)	Variation sur un an (par rapport au 3^e trimestre 2011)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen Surface moyenne Prix au m² moyen	322.082 € 82,70 m ² 4.009 €/m²	+2,18% +4,06% -1,36%	+6,58% +2,77% +5,05%
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen Surface moyenne Prix au m² moyen	386.182 € 81,70 m ² 4.771 €/m²	+2,25% +5,37% -3,51%	+6,49% +5,23% +1,37%

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2011-2012), 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. Observation foncière

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

En 2012, la publication de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°18 a permis de faire le point sur le potentiel foncier constructible théorique en 2010.

3.3.1. Potentiel foncier constructible théorique en 2010

La note n°18 de l'Observatoire de l'Habitat, publiée en avril 2012, portait sur « Le potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010 ». Elle a montré qu'en 2010, 2.701 hectares étaient potentiellement disponibles pour l'habitat. Ces terrains se localisent surtout dans des zones urbaines et périurbaines, et plus d'un quart d'entre eux (28%, soit 758 hectares) sont mobilisables rapidement en fonction de leur statut de « *Baulücken* » et de la présence d'un P.A.P. approuvé sur ces terrains, permettant la construction de bâtiments.

La note a permis aussi de définir un taux de disponibilité net moyen de 21,6%. Plus d'un cinquième de la zone d'habitat définie dans le P.A.G. est encore libre de construction. Les communes où les taux sont les plus importants sont essentiellement à dominante rurale.

Une précision sur ce thème a été apportée avec des informations sur les types de propriétaires des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat. Pour qu'un terrain puisse être valorisé par un projet de construction, le propriétaire doit en premier lieu être prêt à le faire construire. En effet, sur la base des terrains disponibles identifiés en 2010, l'Administration du Cadastre et de la Topographie a fourni le type de propriétaires valide pour 2012¹ organisé de la façon suivante :

- les personnes physiques, c'est-à-dire les particuliers ;
- les personnes morales, c'est-à-dire les entreprises, les sociétés, les associations, les promoteurs, etc. ;
- les propriétaires mixtes, pour les terrains partagés entre plusieurs types de propriétaires ;
- l'Etat ;
- les administrations communales et syndicats communaux ou intercommunaux ;
- les différents Fonds, tels que le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat, le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;
- la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) ;

¹ Les types de propriétaires datent de 2012 et non pas de 2010, car l'extraction a été faite au moment où tous les terrains disponibles ont été identifiés. Une extraction rétroactive des types de propriétaires sur 2010 n'a pas été possible.

- les parcelles sans indication, qui correspondent aux parcelles ayant été modifiées entre le moment de l'étude (2010) et le moment d'extraction des types de propriétaires (2012). Ces parcelles ont été soumises à des redécoupages ou des remembrements au cours de ces deux années, de sorte qu'il n'est pas possible de retrouver en 2012 le type de propriétaire de 2010.

En 2010, trois quarts des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes appartiennent à des particuliers avec 2.047 hectares sur les 2.701 disponibles. Leur répartition en fonction du degré de mobilisation montre que seuls 561 hectares de ces terrains sont disponibles rapidement (cf. tableau 26).

Le deuxième type de propriétaires le plus important est représenté par les personnes morales : 14,78% des terrains disponibles en 2010, soit 4 points de pourcentage ou 110 hectares de plus qu'en 2007.

Les administrations communales sont propriétaires de plus de 5% des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat avec 137 hectares (dont 32 hectares mobilisables rapidement).

L'Etat luxembourgeois possède 21 hectares, soit 0,77% des terrains disponibles pour l'habitat. Parmi ces terrains, quatre hectares sont prêts à être urbanisés dans moins de deux ans.

Les terrains appartenant aux différents Fonds ainsi qu'à la SNHBM² ont très fortement augmenté par rapport à 2007, passant de 3 hectares pour les Fonds comme pour la SNHBM à respectivement 21 et 19 hectares.

Le nombre d'hectares appartenant aux propriétaires physiques a diminué de près de 4% entre 2007 (2.139 hectares) et 2010 (2.047 hectares). Cette diminution s'est faite surtout au bénéfice des différents Fonds, de la SNHMB et des personnes morales, notamment ces dernières qui ont vu augmenter la surface de leurs terrains de 38% entre 2007 et 2010.

² Dans le sens de la Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la SNHBM agit en tant que promoteur public.

Tableau 26 : Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2010 au Grand-Duché de Luxembourg

Type de propriétaires	Mobilisation rapide		Mobilisation lente		Disponibilité totale	
	En hectares	En %	En hectares	En %	En hectares	En %
Personnes physiques	561	74,20	1.486	76,40	2.047	75,70
Personnes morales	126	16,72	273	14,05	399	14,78
Administrations communales	32	4,24	105	5,39	137	5,08
Propriétaires mixtes	6	0,79	42	2,17	48	1,79
Divers Fonds	9	1,24	12	0,61	21	0,79
Etat	4	0,54	17	0,86	21	0,77
SNHBM	13	1,73	6	0,29	19	0,70
Sans indication ³	4	0,54	5	0,23	9	0,29
TOTAL	755	100	1.946	100	2.701	100

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2010),
Administration du Cadastre et de la Topographie (2010-2012).

3.3.2. Consommation foncière entre 2007 et 2010

Lors de la Semaine Nationale du Logement de 2012, un poster a permis de présenter quelques résultats sur la consommation foncière et sur le phénomène de « démolition – reconstruction » dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010.

La consommation foncière correspond aux terrains qui étaient disponibles en 2004 et sur lesquels un bâtiment résidentiel a été construit entre 2004 et 2010. 369 hectares ont été consommés, avec un maximum pour Luxembourg-Ville (32 hectares).

110 hectares ont fait l'objet de « démolition – reconstruction », c'est-à-dire que des bâtiments résidentiels ont été construits sur ces terrains entre 2004 et 2010 à la place d'un bâtiment existant ayant fait l'objet d'une démolition préalable. 20 hectares de ces terrains se localisent à Luxembourg-Ville.

³ Les parcelles sans indication correspondent à celles qui ont été modifiées entre le moment de l'étude (2010) et le moment d'extraction des types de propriétaires (2012).

Tableau 27 : Consommation foncière et « démolition – reconstruction » dans les zones d’habitat entre 2004 et 2010 en fonction du type de commune

	Consommation foncière par un bâtiment		« Démolition – reconstruction »		Total
	En hectares	En %	En hectares	En %	En hectares
Luxembourg-Ville	32	62	20	38	52
Autres centres de développement et d’attraction	64	79	17	21	81
Autres communes	273	79	73	21	346
Total	369	77	110	23	479

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l’Habitat (Base consommation foncière 2004-2010).

L’année 2012 a permis de mettre en place la base de données du fichier de population afin d’obtenir le nombre de logements et le nombre de personnes installées sur ces terrains consommés et « détruits et reconstruits ».

3.4. Confort des logements

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

Ces indicateurs sont conçus à partir de l’enquête PSELL-3/EU-SILC, réalisée chaque année depuis 2003 par le CEPS/INSTEAD, en collaboration avec le STATEC. L’enquête PSELL-3/EU-SILC est conduite auprès d’un échantillon d’environ 4 800 ménages (soit plus de 11 000 individus), représentatif de la population résidant au Luxembourg. Le PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*) s’inscrit dans le programme statistique communautaire EU-SILC (*European Union - Statistics on Income and Living Conditions*) destinée à analyser les revenus et les conditions de vie des personnes et des ménages vivant dans l’Union Européenne.

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

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

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

En 2012, l'exploitation de la vague 2010 de l'enquête PSELL-3/EU-SILC a permis de montrer que les conditions de logement des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont globalement satisfaisantes.

Toutefois, des écarts importants existent selon la composition des ménages. Le tableau 28 montre ainsi que les familles monoparentales sont celles qui souffrent le plus fréquemment de problèmes liés au confort de leur logement. Ainsi, 45% de des familles souffrent de désagréments touchant à leur cadre de vie (bruit, pollution, insécurité par rapport à leur quartier, etc.), contre seulement 29% dans l'ensemble des ménages. L'absence de confort de modernité (lié à l'existence de problème de vétusté sur l'installation électrique, l'installation sanitaire, les fenêtres ou les murs intérieurs) constitue également un point particulièrement sensible : 34% des familles monoparentales déclarent manquer de ce confort, contre 18% dans l'ensemble des ménages. Par rapport au confort spacieux, 21% des familles monoparentales habitent un logement inadapté à leurs besoins, contre seulement 9% dans l'ensemble des ménages.

Tableau 28 : Confort des logements selon le type de ménage, en 2010

	<i>Ensemble des ménages</i>	<i>Personne seule</i>	<i>Famille mono- parentale</i>	<i>Couple sans enfant</i>	<i>Couple avec un enfant</i>	<i>Couple avec plusieurs enfants</i>
Confort technique	98%	96%	98%	99%	99%	99%
Confort spacieux normé	91%	87%	79%	97%	94%	90%
Confort de cadre de vie	71%	70%	55%	71%	72%	75%
Confort de bien-être matériel	95%	97%	90%	96%	91%	95%
Confort de modernité	82%	82%	66%	84%	82%	82%
Confort généralisé	77%	75%	58%	81%	75%	79%

Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2010), CEPS/INSTEAD, STATEC

3.5. 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 15^{ème} Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 28 septembre au 1^{er} octobre 2012.

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, un panneau consacré au potentiel foncier disponible théoriquement pour l'habitat en 2010, et enfin un panneau illustrant la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 ;
2. la présentation d'un document Hors-Série consacré à l'offre et aux prix annoncés à la vente des logements mis sur le marché en 2011-2012 ;
3. la conception d'un module de cartographie interactive permettant d'illustrer la relation entre les prix et loyers annoncés des logements d'une part, et le temps d'accès vers Luxembourg-Ville d'autre part.

3.6. 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 2012, avec notamment :

- l'actualisation trimestrielle des rubriques consacrées aux prix annoncés à la vente et à la location ;
- la mise à jour semestrielle de la carte interactive des prix annoncés par commune et de la rubrique permettant de retrouver les prix annoncés à Luxembourg-Ville par quartier, avec des cartes et des tableaux ;
- l'actualisation trimestrielle de la rubrique dédiée aux volumes de vente des biens immobiliers et fonciers issus des actes notariés ;
- la mise à jour trimestrielle des rubriques traitant des prix de vente enregistrés des appartements, avec des cartes et un tableau des prix enregistrés par commune ;
- l'actualisation 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 2012, la rubrique consacrée au confort des logements sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat a été enrichie de nouveaux contenus.

Par ailleurs, un suivi de la fréquentation du site internet de l'Observatoire de l'Habitat a permis de recenser une moyenne d'environ 1.500 visiteurs uniques chaque mois, pour un nombre de pages consultées supérieur à 12.500 par mois.

3.7. *Interventions en Commission Parlementaire du Logement*

L'Observatoire de l'Habitat a été invité à deux reprises en 2012 à présenter ses travaux à la Commission du Logement de la Chambre des Députés, le 15 février et le 5 novembre. Ce fut l'occasion de faire le point sur les grandes tendances relevées sur le marché immobilier luxembourgeois, en particulier à travers les prix annoncés des logements (issus des annonces immobilières) et les prix enregistrés des appartements (issus des actes notariés).

La Commission du Logement du 5 novembre 2012 a également permis à l'Observatoire de l'Habitat de présenter certains de ses projets dont les résultats sont prévus pour l'année 2013 :

- la création d'un groupe de travail technique, composé d'agents du Ministère du Logement/Observatoire de l'Habitat, du STATEC et de la Banque Centrale du Luxembourg en vue d'élaborer des propositions visant à coordonner au niveau national le développement, la production et la diffusion des statistiques sur l'immobilier, le logement et l'habitat ;
- l'analyse des prix du foncier à partir des données de la Publicité Foncière, en identifiant précisément les terrains à bâtir à partir de leur localisation dans les différentes zones du PAG au sein des périmètres d'agglomération des communes ;
- l'analyse de l'existence éventuelle d'une « bulle immobilière » au Grand-Duché de Luxembourg.

4. Nouveautés dans la législation

En 2012, un nouveau texte réglementaire du Ministère du Logement a été publié au Mémorial:

Règlement grand-ducal du 28 juin 2012 modifiant et complétant le **9^e Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés** ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Mémorial A n°131 du 29 juin 2012, pp. 1674-1685)

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

La modification du 9^e programme porte sur un total de 855 nouvelles unités de logements, dont 222 unités sont destinées à la vente et 633 unités à la location. La participation étatique totale pour l'ensemble de ces nouveaux projets est estimée à 103,83 millions €.

Pendant toute l'année 2012, les travaux sur l'avant-projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables (refonte de la législation de 1979 sur les aides au logement, introduction d'une certification pour logements durables, introduction d'aides énergétiques et écologiques dans le domaine du logement, etc.) ont été poursuivis.

Durant 2012, 2 projets de loi ont été déposés à la Chambre des Députés:

- Projet de loi n° 6510 portant 1) autorisation de constitution de la Société Nationale de Développement Urbain S.A. et de la société anonyme Fonds du Logement S.A. Nationale, 2) modification de certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 et 3) modification de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes;
- Projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (documents parlementaires téléchargeables via le site www.chd.lu).

5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2012, 7 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement (19 mars (n°2018), 29 mars (2040), 2 octobre (2334), 8 novembre (2402), 23 novembre (2428), 26 novembre (2432) et 26 novembre (2433)).

- *Question n° 2018 du 19 mars 2012 posée par l'honorable député André Bauler concernant les faillites de deux sociétés de construction.*

Dans sa question parlementaire élargée, l'honorable député André Bauler pose 5 questions concrètes au sujet des relations commerciales entre le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (« Fonds du logement ») et deux sociétés de construction déclarées en faillite. Le Président du Fonds a fourni à son Ministre de tutelle les réponses suivantes:

- le Fonds du logement a fait réaliser des immeubles par les sociétés en question;
- plusieurs projets ont été réalisés avec ces sociétés en 2011/2012 (travaux de démolition, de gros-œuvre, d'enduit de façades sur plusieurs chantiers);
- 3 projets n'ont pas pu être achevés par les sociétés en état de faillite (travaux de rénovation de la maison « Irrthum » à Lenningen, construction de 20 maisons unifamiliales à Esch-Nonnewisen, travaux de construction d'une résidence de 13 appartements à Diekirch);
- le Fonds du logement a payé les montants dus (selon factures entrées dans les bureaux du Fonds avant la déclaration de faillite; à l'exception de la retenue de garantie) aux sociétés concernées;
- pour clôturer les chantiers inachevés touchés par ces faillites, le Fonds a procédé à un état d'avancement de certains chantiers (Lenningen, Diekirch); il a établi un état d'avancement des travaux réalisés et la liste des quelques travaux restant à terminer pour le projet à Esch-Nonnewisen; pour la maison « Irrthum », le Fonds a proposé à l'entreprise classée second moins-disant lors de la soumission de reprendre le marché sur base des prix de soumission indexés (en accord avec les curateurs, le marché a donc été attribué à cette entreprise); pour 20 maisons unifamiliales, le Fonds a demandé une offre à 3 entreprises en activité sur le chantier Nonnewisen pour terminer les quelques petits travaux restants: création de regards de visite, nettoyage, fermeture de gaines; pour le projet à Diekirch, le Fonds a proposé à l'entreprise classée second moins-disant lors de la soumission de reprendre le marché (vu la surcharge de travail et l'urgence de poursuivre les travaux, cette entreprise et toutes les autres également contactées séparément ont renoncé au marché, car elles ne pouvaient intervenir qu'au mois de septembre 2012); par la suite, le Fonds a demandé une offre à 3 entreprises pour les travaux restant à effectuer, les entreprises sollicitées devant s'engager à intervenir dès la réception de la commande; les trois offres ont été déposées et analysées par les bureaux d'études; en accord avec les curateurs, la commande des travaux a été passée à l'entreprise classée moins-disant.

- *Question n° 2040 du 29 mars 2012 posée par l'honorable député Marcel Oberweis concernant l'introduction de l'éco-prêt en vue d'accélérer les travaux de l'assainissement de bâtiments existants.*

Dans une réponse commune du Ministre du Logement et du Ministre des Finances, les Ministres ont expliqué que l'éco-prêt à taux 0 % est l'un des 21 dispositifs prévus par le Paquet Logement et que cette aide financière serait accordée aux propriétaires ou aux copropriétaires occupants dont les revenus sont modestes et consisterait dans le remboursement par l'Etat du taux d'intérêt débiteur relatif au prêt hypothécaire destiné à financer la réalisation de certains travaux d'assainissement permettant de faire diminuer la consommation énergétique du logement. Le Ministère du Logement réfléchit également à l'introduction d'« éco-primes » dont le versement dépendrait de la situation socio-économique du ménage demandeur, mais aussi des conditions énergétiques et écologiques du logement. Ces outils illustrent ainsi la volonté du Gouvernement à mettre en place une politique du logement durable. Les Ministres ont précisé que l'éco-prêt à taux 0 % ainsi que les éco-primes sont des mesures qui sont toujours à l'étude au sein du Ministère du Logement, dont certaines modalités restent encore à être définies.

- *Question n° 2334 du 2 octobre 2012 posée par l'honorable député André Bauler concernant la revalorisation des friches industrielles de Wiltz.*

Dans une réponse commune du Ministre du Logement et du Ministre délégué au Développement durable et aux Infrastructures, les Ministres ont informé que le Fonds du logement est devenu propriétaire des terrains « Tarket » par acte authentique du 30 janvier 2012, et que le Fonds du logement mène des pourparlers avec les autorités communales de la Ville de Wiltz en vue d'acquérir des terrains communaux pour réaliser sur l'ensemble un nouveau quartier de ville, conformément aux desiderata du développement durable.

Les travaux préliminaires (p.ex. sécurisation de l'ensemble du terrain, inventaire des substances à évacuer) ont été réalisés, de sorte que les immeubles peuvent être vidés sous peu. Un planning concernant le développement du site est en voie d'élaboration.

Les Ministres précisent qu'aucun investisseur ne s'est manifesté jusqu'au jour de leur réponse pour s'établir sur ces anciennes friches.

- *Question n° 2402 du 8 novembre 2012 posée par l'honorable député Serge Wilmes concernant les aides financières aux promoteurs dans le cadre de la construction de logements pour étudiants.*

Le Ministre du Logement confirme qu'aux termes de l'article 15 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'Etat est « *autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location* ». C'est donc un fait que le législateur a en principe mis sur un pied d'égalité les promoteurs privés et les promoteurs publics.

L'article 16 de cette même loi définit les promoteurs publics, en énumérant « *les communes ou syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat*. Les critères de définition des promoteurs privés au sens de la loi sont précisés par voie de règlement grand-ducal ». Ainsi, l'article 4 du règlement grand-ducal du 23 octobre 2008 dispose que: « *Sont considérés comme promoteurs privés (...) les promoteurs immobiliers (...) ayant conclu avec le Gouvernement une convention portant sur un projet de construction d'ensembles de logements subventionnés* ».

Pour le Ministre du Logement, il est donc loisible à un promoteur immobilier privé de le contacter en vue de conclure une telle convention en faveur d'un projet concret, convention qui va de pair avec les dispositions de l'article 19 de la loi précitée de 1979: « *Les participations de l'Etat sont arrêtées dans le cadre d'un programme annuel ou pluriannuel. Ce programme tient compte des besoins régionaux et locaux de logements et des projets soumis par les promoteurs. Il fait l'objet d'un règlement grand-ducal. Ce règlement grand-ducal fixe également les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat* ».

- *Question n° 2428 du 23 novembre 2012 posée par l'honorable députée Josée Lorsché et l'honorable député Claude Adam relative à l'implantation d'un projet cinématographique au site « Nei Schmelz » à Dudelange.*

Dans leur réponse commune, le Ministre des Communications et des Médias et le Ministre du Logement informent que le programme gouvernemental 2009-2014 prévoit que: «*dans le cadre du concept d'assainissement du site du laminoir de Dudelange, le Gouvernement poursuit les démarches avec l'Union luxembourgeoise pour la Production audiovisuelle (ULPA) pour le développement sur le site d'un complexe de production audiovisuelle qui est à financer par le secteur privé avec le soutien de la Ville de Dudelange et de l'État.*», et que cette décision repose sur les éléments suivants:

- le secteur de la production audiovisuelle revendique des structures stables pour consolider les activités de production au Grand-Duché;
- l'Etat dispose d'un droit de superficie d'une partie du site du laminoir de Dudelange qu'il a cédé au Fonds du logement;
- les producteurs ont développé en 2007 un projet de « coopérative » entre producteurs afin d'exploiter avec le Gouvernement et la Ville de Dudelange un studio de production sur le site du laminoir (projet ULPA); le Gouvernement, la Ville de Dudelange et la coopérative luxembourgeoise des producteurs et des sociétés de service s'étaient engagés à participer au financement de ce projet, à raison de 1/3, 1/3, 1/3;
- le Fonds du logement a procédé à un concours international concernant l'aménagement du terrain de Dudelange, que le cabinet Christian Bauer et associés a remporté et qui prévoit dans son concept global un complexe « *Studios et bureaux de production, site de tournage extérieur, bureaux pour sociétés de service, etc.* ».

Les Ministres informent ensuite qu'il s'est cependant entretemps avéré que l'Union luxembourgeoise pour la Production audiovisuelle (ULPA) a décidé

de participer à une initiative privée de création de nouveaux studios cinématographiques à Kehlen. Comme il s'agit d'un projet entièrement privé, le Gouvernement ne participera aucunement à la réalisation et au financement de ce projet. Néanmoins, le Gouvernement salue cette démarche purement privée ainsi que son importance pour le développement futur du secteur.

Le Gouvernement s'est engagé à valoriser le site de Dudelange quelle que soit sa destination, et indépendamment du type d'activité économique ou culturelle qui y sera localisé. Au vu du projet à Kehlen, le projet de l'implantation de studios de production audiovisuelle sur le site de la "Cité du Futur" (anciennement dénommé "Nei Schmelz") a été mis en veille.

Les Ministres ont par ailleurs informé que les négociations avec le propriétaire des terrains seront entamées dès que les travaux sur le projet d'assainissement seront achevés et que le Gouvernement poursuivra son partenariat avec la Ville de Dudelange concernant le développement de la « Cité du Futur » en vue d'une reconversion appropriée.

- *Question n° 2432 du 26 novembre 2012 posée par l'honorable députée Claudia Dall'Agnol et par l'honorable député Alex Bodry concernant l'impôt spécial sur les habitations inoccupées.*

Dans leur réponse commune, le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région et le Ministre du Logement ont informé que seules deux Communes disposent fin décembre 2012 d'un règlement introduisant la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et les terrains à bâtir non affectés, telle que prévue par les articles 15 à 28 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (Ville d'Esch-sur-Alzette et Commune de Beckerich).

Un règlement-type a été élaboré et a été transmis au Syvicol pour avis. Une fois le document revu par ce dernier, il sera communiqué à l'ensemble des communes par le biais d'une circulaire. Cette communication est prévue pour début 2013. L'élaboration du règlement-type a été complexe en raison notamment du fait que la détermination de l'assiette de la taxe est compliquée. Plusieurs hypothèses ont été envisagées puis discutées par de nombreux acteurs ce qui explique en grande partie que l'élaboration fut longue.

- *Question n° 2433 du 26 novembre 2012 posée par l'honorable députée Lydia Mutsch concernant la réduction du montant de la participation étatique aux promoteurs publics pour la création de logements pour étudiants.*

Dans leur réponse commune, le Ministre du Logement et le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche ont souligné que tous les projets déjà inscrits au programme pluriannuel de construction d'ensembles, prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et pour lesquels une convention entre l'Etat et le promoteur a été signée, ne sont pas concernés par la réduction de la participation étatique, qui reste toujours conséquente avec un taux maximal de 70 % en faveur de l'acquisition de terrains et de la construction de logements pour étudiants.

Ils ont noté que les terrains resteront toujours acquis aux promoteurs qui, à l'avenir, devront effectivement s'acquitter d'une participation au projet de 30%.

La réduction de la participation étatique générera une fourchette d'économie budgétaire estimée entre 750.000 € et un million € par année. Au cours des 6 dernières années, l'Etat a pris en charge quelque 20 millions €.

Pour ce qui est de l'avenir, les ministres ont informé que la décision du Conseil de Gouvernement du 19 décembre 2003 relative au financement et à la gestion des logements pour étudiants était toujours d'actualité: le Gouvernement avait notamment chargé le Fonds du logement de la construction de logements pour étudiants et chercheurs, notamment sur le site universitaire des friches de Belval-Ouest. Ainsi, le Fonds du logement a achevé en 2012 la construction de 42 logements pour étudiants sur le site « Nonnewisen » à Esch-sur-Alzette. Un 2^e projet portant sur 30 unités est en cours de réalisation sur un terrain sis au boulevard Kennedy, également à Esch-sur-Alzette, alors qu'un 3^e projet concernant 35 logements sera mis en chantier à Oberkorn début 2013. L'Administration des Bâtiments publics a remis les dossiers du projet «Soleuvre» audit Fonds, en vue de la réalisation de quelque 70 unités de logements pour étudiants dans l'ancienne maison de retraite.

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

Au cours de l'année 2012, il y a eu un débat d'orientation sur la politique du logement, qui s'est tenu lors de la séance publique du 11 juillet.

Lors de la même séance, 5 motions (4 par le groupe parlementaire « déi gréng » et 1 par le groupe parlementaire DP) ont été présentées et soumis au vote de la Chambre des Députés:

- 1) Motion n°1 relative au renforcement de l'emprise des pouvoirs publics sur les terrains disponibles à l'habitation (motion adoptée par main levée);
- 2) Motion n°2 relative à l'élaboration d'une proposition de réforme de l'impôt foncier (motion adoptée);
- 3) Motion n°3 relative à l'élaboration d'une convention type pour la mise en œuvre de la disposition légale en faveur du logement à coût modéré (motion rejetée);
- 4) Motion n°4 portant sur les logements sociaux en locatif dans chaque ville et commune (et la responsabilité des villes et communes en la matière)(motion rejetée);
- 5) Motion n°5 invitant le Gouvernement à procéder jusque fin 2012 à une analyse détaillée du dispositif des aides au logement et des mesures fiscales (motion rejetée).

c) La Commission du Logement

En 2012, la Commission du Logement s'est réunie 8 fois pour analyser et/ou discuter sur les thèmes suivants:

- 1) Echange de vues au sujet des constatations du Médiateur concernant le logement dans son rapport d'activité 2010-2011 (16 janvier);
- 2) Echange de vues avec les représentants de l'Observatoire de l'Habitat au sujet de l'évolution du marché immobilier en 2011 et ses tendances en 2012, bilan des travaux antérieurs de la Commission (15 février);

- 3) Entrevue avec les représentants de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg (CIGDL) au sujet du logement locatif social (19 mars);
- 4) Echange de vues avec les représentants de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI)(21 mai);
- 5) Visite de l'exposition Bauhärepräis OAI 2012 en présence des représentants de l'OAI (4 juillet);
- 6) Entrevue avec le Ministre du Logement au sujet de l'avancement des travaux du Ministère du Logement, présentation de la proposition de loi n° 6280 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (M. Ben Fayot) suivie d'une discussion (16 juillet);
- 7) Echange de vues avec des représentants de la Fédération des artisans au sujet de la politique du logement et discussion au sujet d'un problème rencontré par une personne privée dans le cadre de l'application de la loi sur le bail à loyer (5 octobre);
- 8) Entrevue avec les représentants de l'Observatoire de l'Habitat - Outlook sur l'évolution du marché immobilier au Luxembourg; précisions du Ministre du Logement quant au budget 2013 du volet du Ministère du Logement (5 novembre).

6. Les relations avec le Service de l'Ombudsman

9 réclamations ont été transmises par le biais de la Médiateure au Ministère du Logement pendant l'exercice 2012. Elles concernaient le Service des Aides au Logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. Toutes ces réclamations ont pu être clôturées en 2012. 8 des 9 réclamations introduites n'ont pas connu une issue plus favorable par l'intervention de la Médiateure.

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 rapidement une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale) -, donc sans recours à la Médiateure, 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^e logement),
- la mise en location partielle du logement,
- l'augmentation de la surface utile d'habitation (en cas de transformation du logement subventionné) au-dessus de la limite légale avant le délai prescrit de 10 ans.

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

Dans sa déclaration sur l'Etat de la nation en mai 2012, le Premier Ministre a, entre autres, abordé les avantages et les désavantages qui peuvent exister pour les populations qui vivent sur le territoire luxembourgeois. M. Juncker a notamment cité le prix du foncier qui constitue "un désavantage relatif pour les autochtones du Luxembourg". Il a rappelé que le gouvernement a favorisé la construction de nouveaux **logements**, une mesure qui devrait permettre de réduire les prix du foncier. Pour illustrer ses propos, il a énuméré les 3.023 logements construits en 2007, les 4.444 logements construits en 2008 ainsi que les 3.740 logements construits en 2009. Le Premier ministre a également attiré l'attention sur les 21 mesures du pacte logement qui seront rapidement mis en œuvre, l'amélioration de la bonification d'intérêts et la construction d'une société nationale pour le logement "devant permettre de stabiliser les prix du foncier". Il a aussi évoqué la construction de 18.000 logements pour 44.000 personnes sur les 552 hectares dans le plan sectoriel logement. "Ce nombre ajouté au nombre de logements préconisé par les communes dans le cadre du pacte du logement, donnera un chiffre total de 70.000 nouveaux logements", auxquels s'ajoutent, selon le Premier ministre, 3.000 à 4.000 logements à Wiltz, dans la Nordstad et à Mersch.

La préoccupation première du Premier Ministre en matière de logement ne porte pas sur la capacité du Luxembourg de construire suffisamment de nouveaux logements, mais surtout sur les logements inoccupés. Il s'est montré choqué de cet état en ajoutant qu'il "n'est pas normal qu'il y ait tant d'habitations vides dans chaque commune alors qu'énormément de gens sont à la recherche d'un logement en ce moment".

Le Premier Ministre a revendiqué que les logements vides soient soumis à un régime d'imposition spécial. Il a regretté que les communes qui disposent déjà de la possibilité de taxer les logements vacants recourent trop rarement à la possibilité qui leur est offerte. Pour remédier à cette situation, il a annoncé que le Ministre de l'Intérieur et à la grande Région et le Ministre du Logement vont soumettre aux communes un vadémécum qui édictera les critères et les règles pour régir l'application d'un tel régime d'imposition.

La seconde préoccupation du Premier Ministre porte sur les **prix du foncier**. "*Ce n'est pas la construction qui est chère, mais l'acquisition de terrains à bâtir*", a-t-il constaté avant de s'interroger s'il "*est vraiment nécessaire que ceux qui possèdent des terrains, aillent exploiter leurs concitoyens jusqu'à la dernière goutte de sang*". Jean-Claude Juncker a surtout pointé la spéculation qui est faite autour du prix des terrains. "*Nous devons trouver un moyen d'adapter le prix des logements pour qu'ils soient abordables pour tous*", a-t-il demandé.

La troisième préoccupation de Jean-Claude Juncker concerne les familles à revenus modestes, "ceux qui doivent consentir des efforts énormes pour couvrir les frais de logement". Il a constaté que "la progression des prix du foncier est plus importante que celle des salaires des ménages" et que les ménages vivant en dessous du seuil de pauvreté consacrent plus de 35% de leur revenu au foncier. Pour ramener ce taux à 30%, le gouvernement veut introduire une subvention de loyer qui s'élèvera en moyenne à 95 euros par famille.

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

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

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

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

- f) 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

bénéficiaire 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 11 mars 2012 à Differdange.

◇ Bauhäreprais

En date du 25 avril 2012 le Ministère du Logement a participé au jury du « Bauhäreprais » organisé par l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils.

◇ Séances d'informations de la politique du logement

Le Ministre du Logement a organisé un cycle de réunions d'informations dans les différentes régions pour les responsables communaux qui ont eu lieu à Mondercange, Hesperange, Remich et Marnach.

◇ Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté

Comme pour les années précédentes, le Ministère du Logement a participé en 2012 moyennant un stand d'information à la 29^{me} édition du « *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté* » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 16 au 18 mars 2012 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 18 juin 2012 le Ministre du Logement présenta l'avenant du 9^e programme de construction d'ensembles et les projets d'envergure dans le cadre du PSL.

° le 27 septembre 2012, 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^e édition de la « Semaine Nationale du Logement ».

◇ Oeko-Foire

Du 14 au 16 septembre 2012, 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 15^{ème} édition de cette manifestation s'est également déroulée dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg- ceci du 28 septembre au 1er octobre 2012, notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs (publics et privés) ainsi que des instituts financiers.

Dans le cadre de la Semaine Nationale du logement il a été organisé une conférence thématique en collaboration avec Myenergy et la Fondation de l'Architecture et de l'Ingénierie. Le conférencier, l'architecte Rolf DISCH de Fribourg en Allemagne a parlé au sujet de « Häuser zu Kraftwerken ».

◇ « Gréng Hausnummer »

La 5^{ème} remise de la « Gréng Hausnummer » a eu lors de L'Oekofoire dans les halls d'exposition de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg. 18 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 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 groupe de travail du Ministère de la Famille « Elaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées »
- ◇ au comité de suivi « Habitreg.net »
- ◇ à la commission des domiciliations auprès du Ministère de la Famille et de l'Intégration
- ◇ au comité interministériel pour la coopération au développement.

c) 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 Lëtzebuerg 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

- Programme UN-HABITAT

- a) Conférence des Nations Unies sur le Développement durable (CNUDD ou Rio+20) – Coopération ONU-Habitat:

- ONU-Habitat et les travaux préparatoires de la CNUDD:

Le programme ONU-Habitat a focalisé ses activités de l'année 2012 sur la préparation et la tenue de la CNUDD en juin 2012 à Rio de Janeiro/Brésil. Pour ce faire, ONU-Habitat a participé à toutes les réunions préparatoires de la Conférence et s'est fortement impliqué dans les travaux du Comité préparatoire final (13-15 juin), des Dialogues pour le développement urbain durable (16-19 Juin) et de la Conférence de haut niveau (20-22 juin). Parallèlement, ONU-Habitat a organisé des événements de haut niveau telles la réunion des Associations des pouvoirs locaux, la Conférence sur les politiques urbaines nationales ainsi que le lancement d'une nouvelle série de publication "Modèles urbains pour une économie verte" ayant pour objectif de mettre en évidence des exemples "modèles" de villes durables. L'expert du Ministère du Logement a participé activement à de nombreux événements parallèles organisés par ONU-Habitat (hors agenda du WPIEI).

www.uncsd2012.org/index.php?page=view&type=6&nr=70&menu=53&template=375

- Réunions préparatoires "informelles-informelles" de la CNUDD à New York:

Elles ont donné suite à la décision de *PrepCom II* sur le processus d'élaboration du document intitulé "L'avenir que nous voulons" publié début 2012. Les premières consultations et négociations ont été tenues du 19 au 27 mars. Un expert du Ministère du logement a "virtuellement" garanti la couverture et le suivi des négociations informelles qui se sont tenues au siège de l'ONU à New York. *Le compte rendu détaillé des délibérations peuvent être consultés sur <http://www.iisd.ca/uncsd/ism3/>*

- PrepCom III et CNUDD, 13-22 juin 2012, Rio de Janeiro/Brésil:

La 3^{ème} réunion du Comité préparatoire (*PrepCom III*) de la CNUDD, ainsi que des consultations informelles d'avant-conférence se sont tenues l'une à la suite de l'autre, à Rio de Janeiro du 13 au 22 juin 2012. Durant dix jours, les délégations gouvernementales ont achevé leurs négociations autour du document «L'avenir que nous voulons». Un représentant du Ministère du Logement a fait partie de la délégation et a participé activement à l'entièreté du processus de la CNUDD (Rio+20), 12-22 juin 2013. *Documents de référence: A/CONF.216/PC/10 & A/CONF.216/PC/L.6.*

La Conférence des Nations Unies sur le développement durable a commencé le 20 juin 2012, et S.A.R. le Grand-Duc Henri de Luxembourg a pris la parole le même jour.

Au niveau de l'UE, le chef de la Délégation UE a dressé un bilan mitigé de la conférence de Rio+20: "*faute de succès sur ses principaux objectifs (tels que la création d'une Organisation des Nations Unies pour l'environnement), l'UE devra s'activer pour tirer partie au maximum des différents processus de suivi*

de Rio+20 (SDGs, financement du développement durable, cadre institutionnel)”.

Documentation (p.ex. résumés des tables rondes): <http://www.iisd.ca/vol27/enb2749f.html>
<http://www.iisd.ca/vol27/enb2750f.html>
<http://www.iisd.ca/uncsd/rio20/enb/>
<http://www.uncsd2012.org/rio20/>

- WPIEI/Conseil UE:

Afin de préparer la position commune de l'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. En 2012, un représentant du Ministère de Logement a régulièrement participé aux réunions du WPIEI au Conseil de l'UE à Bruxelles et lors de la Conférence Rio+20.

b) Programme ONU-HABITAT

- Forum Urbain Mondial VI (FUM-VI):

Organisé tous les deux ans par le Programme ONU-Habitat, le défi majeur étant de réduire la pauvreté urbaine, d'améliorer l'accès des citoyens à un logement équitable services et, globalement, d'œuvrer vers un développement urbain viable et écologiquement durable. Un expert du Ministère du logement a "virtuellement" garanti la couverture et le suivi de l'événement.

<http://www.worldurbanforum.org/>

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

La 73^e session du Comité du Logement et de l'Aménagement du territoire s'est tenue du 23 au 25 septembre 2012 à Genève. Un expert du Ministère du logement a participé à l'entièreté des travaux de la 73^e session du CHLM.

http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/2012/ece_hbp_170.e.pdf

11. Plan directeur sectoriel (primaire) « Logement »

En 2012, les travaux se sont poursuivis sur la rédaction de l'avant-projet de règlement grand-ducal (APRGD) du plan directeur sectoriel Logement (PSL) ainsi que des autres documents constituant le PSL – à savoir : le document technique explicatif du PSL, l'exposé des motifs et l'évaluation environnementale stratégique (SUP en allemand) –, cela en vue de la finalisation du plan sectoriel « Logement » pour son entrée en procédure fin du printemps 2013.

Des réunions de concertation interministérielle ainsi que d'intenses réunions internes (Dater) avec des juristes ont eu lieu tout au long du parcours afin de finaliser l'APRGD tant que pour préparer le PSL à son entrée en procédure. Pour rappel, le PSL a pour objectifs de :

- piloter et dynamiser territorialement la construction de logements en définissant des zones pour projets d'envergure destinés à l'habitat et en encourageant les communes prioritaires – communes à caractère urbain, qui sont les plus aptes à accueillir de nouvelles populations – à garantir une certaine croissance en logements.
- modérer et piloter la désignation de nouvelles superficies urbanisables au sein des communes en distinguant des communes prioritaires et complémentaires pour le développement de l'habitat tout en promouvant 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^{er} novembre 2008, 106 communes en total ont procédé à la signature du pacte proprement-dit (voir tableau 29) :

- 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.

Au 31 décembre 2012, les chiffres de la **croissance de la population** ont été les suivants :

- Communes ayant opté pour la rétroactivité (30)

Sur la période de référence 2003-2013, la progression globale de la population pour les communes en question dans son ensemble a été de 25%. Seulement une seule commune (12,61%) n'a pas atteint le seuil minimal de 15% de progression sur 10 ans.

- Communes type standard (hors type rétroactivité, IVL ou CDA)

Communes signataires en 2007 (14), période 2007-2013 (6 ans) : progression globale de 12,80 %.

Communes signataires en 2008 (3), période 2008-2013 (5 ans) : progression globale de 10,73 %.

Communes signataires en 2009 (5), période 2009-2013 (4 ans) : progression globale de 6,44 %.

- Communes IVL

Communes signataires en 2007 (18), période 2007-2013 (6 ans) : progression globale de 10,29 %.

Communes signataires en 2008 (1), période 2008-2013 (5 ans) : progression globale de 4,44 %.

Communes signataires en 2009 (1), période 2009-2013 (4 ans) : progression globale de 9,38 %.

- Communes CDA

Communes signataires en 2007 (11), période 2007-2013 (6 ans) : progression globale de 13,26 %.

Communes signataires en 2008 (1), période 2008-2013 (5 ans) : progression globale de 10,38 %.

Communes signataires en 2009 (3), période 2009-2013 (4 ans) : progression globale de 7,27 %.

Budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2012 (5 ans) :

- Type communes « rétroactivité »
Total de 21.797.190 euros
- Type communes « standard »
Total de 16.254.315 euros
- Type communes « IVL »
Total de 34.086.488 euros
- Type communes « CDA »
Total de 81.095.751 euros

Un total de 153.233.744 € a dès lors été liquidé jusqu'à présent, à savoir une moyenne de 30.646.749 € par exercice budgétaire.

**Tableau 29: Pacte logement – Liste des 106 communes signataires
(voire 98 communes suite aux fusions)**

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 31.12.2012

13. Le « Paquet Logement »

En aval du Paquet logement, arrêté par le Conseil de Gouvernement, et en concordance avec ses actions et mesures principales, l'élaboration du « projet de loi promouvant le logement et l'habitat durables » a été entamée au cours de l'année 2011. Dans ce contexte, près de 40 réunions du groupe de travail interne et interministériel ont eu lieu en 2012.

L'objet de cette loi est de favoriser l'accès à la propriété ainsi que le logement locatif, la rénovation et l'assainissement des logements anciens et de promouvoir une politique de logement et de l'habitat durables au Grand-Duché de Luxembourg.

Les grandes lignes de cette loi sont :

- Le regroupement des aides étatiques promouvant le logement et l'habitat durables, notamment les aides individuelles socio-économiques, énergétiques et écologiques;
- Les aides pour le développement d'un habitat durable pour les promoteurs;
- Les critères de location, de salubrité, d'hygiène, et de sécurité en ce qui concerne les logements locatifs;
- L'accession à la propriété par la « Location-Vente ».

ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX

1. Evolution de la population entre 1990 et 2012	19
2. Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 1990 et 2012	20
3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2011.....	22
4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2011 et 2011	23
5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 2000 et 2010	27
6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 2000 et 2010	27
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2000 et 2010	28
8. Répartition régionale des logements achevés entre 2000 et 2010.....	30
9. Coût par m ² de surface habitable des années 2009 - 2010.....	31
10. Coût par m ³ du volume bâti des années 2009 - 2010	31
11. Bâtiments résidentiels construits en 2010 par les divers maîtres d'ouvrage.....	31
12. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012.....	36
13. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements.....	37
14. Aides en capital accordées/à accorder entre 2002 et 2013	40
15. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1998 et 2012.....	43
16. Evolution du parc de logements par l'AIS	45
17. Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2012.....	45
18. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2012.....	48
19. Aides individuelles : Les chiffres-clés de la période 2006 à 2012.....	51
20. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2012	53
21. Nombre d'agréments et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de la TVA-logement de 3%.....	54
22. Evolution du crédit d'impôt depuis 2006	55
23. Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4 ^{ème} trimestre 2012 (en euros courants).....	63
24. Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4 ^{ème} trimestre 2012 (en euros courants).....	65

25. Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m ² moyens des appartements au 3 ^e trimestre 2012	69
26. Les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2010 au Grand- Duché de Luxembourg	72
27. Consommation foncière et « démolition-reconstruction » dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 en fonction du type de commune.....	73
28. Confort des logements selon le type de ménage, en 2010	74
29. Pacte logement – Liste des 106 communes signataires	99

ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2002 et 2011.....	20
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1990 et 2012	21
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1990 et fin 2012	23
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2012	24
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2010	26
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2000 et 2010	29
7. Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2012	32
8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012	35
9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012	35
10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2012	36
11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2002 et 2012	42
12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2002 et 2012	42
13. Répartition des aides individuelles payées en 2012	49
14. Répartition des aides en capital payées entre 2002 et 2012	50
15. Evolution des aides en capital payées entre 2002 et 2012.....	50
16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1994	52
17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990.....	58
18. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>vente</i> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^{ème} trimestre 2012 (en euros constants).....	64
19. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>location</i> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^{ème} trimestre 2012 (en euros constants)	65
20. Evolution des ventes enregistrées entre le 1 ^{er} trimestre 2007 et le 3 ^{ème} trimestre 2012 (total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir).....	67