



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

2015

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. : 247-84819

Fax. : 247-84840

Site Internet: www.logement.lu

E-mail : info@ml.etat.lu

Heures d'ouverture :

du lundi au vendredi
de 8h30 – 12h00 et
de 13h00 – 17h00

Transport en commun :

Lignes n° 1, 8, 16, 120, 125, 165, 172, 192, 194.
Station Vel'oh n° 19

Service des aides au logement

Adresse :

11, rue de Hollerich
L-1141 Luxembourg-Gare

Tél. : 247-84860

Fax. : 458844

Heures d'ouverture :

du lundi au vendredi
de 8h00 – 12h00 et de 13h30 – 16h00
le jeudi
de 8h00 – 17h30

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/Spezialeinrichtungen
- Info-Poster
 - « *La construction d'ensembles subventionnés/Förderung von Wohnbauprojekten* » (2005)
- Cahiers thématiques „Vivre au Luxembourg“ / Themenhefte „Wohnen in Luxemburg“
 - 01 Le Quartier / Die Nachbarschaft (2005)
 - 02 Le Logement / Die Wohnung (2005)
 - 03 Législation et financement / Gesetzgebung und Finanzierung (2006)
 - 04 Le rôle des communes / Die Rolle der Gemeinden (2006)
 - 05 Vivre dehors / Draußen leben (2007)
 - 06 Constructions écologiques et économiques / Sparsam und ökologisch bauen (2007)
 - 07 Domaine public et infrastructure / Öffentlicher Raum und Infrastruktur (2008)
 - 08 Le terrain / Das Grundstück (2008)
 - 09 Le logement pour étudiants au Luxembourg / Studentisches Wohnen in Luxemburg (2010)
 - 10 L'accès au premier logement / Der Weg zur ersten Wohnung (2014)
- « *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)
- Newsletter du Ministère du Logement 10/2014
- Le Pacte Logement en bref (brochure)

Les publications de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement (en collaboration avec le LISER)

Toutes les publications sont sous la rubrique « Observatoire de l'Habitat – Publications » sur www.logement.lu

- Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat
- Les notes de l'Observatoire de l'Habitat
- Les indicateurs des prix annoncés à la vente et à la location (publication trimestrielle)
 - Indicateurs des prix proposés à la vente au 3e trimestre 2015
 - Indicateurs des prix proposés à la location au 3e trimestre 2015
- Dossiers thématiques
- Le logement en chiffres, Numéro 3 (octobre 2015)

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

INTRODUCTION.....	1
I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT	4
I.1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	5
I.1.1. La demande de logements.....	5
I.1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 2001.....	5
I.1.1.2. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001	7
I.1.1.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2015	9
I.1.2. L'offre de logements.....	10
I.1.2.1. Logements nouvellement construits.....	11
II. LES ACTIVITES DU MINISTERE	15
II.1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement.....	16
II.1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2015	16
II.1.1.1. Les aides en capital.....	16
II.1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition	17
II.1.1.1.2. Prime d'épargne.....	20
II.1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens	20
II.1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	20
II.1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques	21
II.1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	22
II.1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires	22
II.1.1.2. Les aides en intérêt	23
II.1.1.2.1. Subvention d'intérêt	23
II.1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	23
II.1.1.3. La garantie de l'Etat.....	27
II.1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	27
II.1.1.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2015	28
II.1.1.6. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement	30
II.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.....	34
II.1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement.....	34
II.1.2.2. Application directe du taux de 3%	36
II.1.3. Crédit d'impôt (Béllegen Akt – Loi modifiée du 30 juillet 2002)	37
II.1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2015	38
II.1.5. Les participations financières en matière de logement entre 1990 et 2015	40
II.1.6. Le Service « Info' Logement ».....	41
II.3. Observatoire de l'Habitat.....	45

II.3.1.	Prix de vente des logements (statistiques issues des actes notariés).....	45
II.3.1.1.	Evolution des ventes enregistrées	46
II.3.1.2.	Prix de vente enregistrés des appartements	47
II.3.1.3.	Prix annoncés par commune	49
II.3.1.4.	Prix de vente « affinés » par m ²	49
II.3.2.	Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces	51
II.3.2.1.	Loyers annoncés des logements	51
II.3.2.2.	Prix annoncés par commune	54
II.3.2.3.	Prix de vente enregistrés des appartements par commune	54
II.3.2.4.	Prix annoncés par quartier pour Luxembourg-Ville	55
II.3.3.	Observation foncière	55
II.3.3.1.	Potentiel foncier théorique pour l'habitat	55
II.3.3.2.	Consommation foncière et reconstruction de terrains.....	56
II.3.4.	Confort des logements	56
II.3.5.	Publications de l'Observatoire de l'Habitat	57
II.3.5.1.	« Le logement en chiffres », publication conjointe avec le STATEC	57
II.3.5.2.	Note de l'Observatoire de l'Habitat n°20 : Le potentiel foncier destiné à l'habitat en 2013	58
II.3.5.3.	Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21 : Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014	61
II.3.6.	Semaine Nationale du Logement.....	63
II.3.7.	Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat	64
II.4.	Nouveautés dans la législation	65
II.5.	Les relations avec la Chambre des Députés	71
a)	Les questions parlementaires.....	71
b)	Les débats, questions orales, heures de questions et motions.....	73
c)	La Commission du Logement.....	73
II.6.	Les relations avec le Service de l'Ombudsman	75
II.7.	Le programme gouvernemental - volet « logement »	76
II.8.	Extraits de la jurisprudence administrative	80
II.9.	Les activités sur le plan national	86
II.10.	Les activités sur le plan international	92
II.11.	Plan Sectoriel Logement	93
II.12.	Bilan intermédiaire « Pacte Logement »	94
III.	PRESENTATION DES TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	96
III.1.	Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat	97
III.2.	La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	104
III.3.	Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	110
IV.	LA GESTION LOCATIVE SOCIALE.....	114

IV.1.	L'Agence Immobilière Sociale (AIS)	115
IV.2.	Gestion locative sociale d'autres intervenants	115
ANNEXES		117
Annexe 1 : Sommaire des tableaux.....		118
Annexe 2 : Sommaire des graphiques		119

INTRODUCTION

Durant ces cinq dernières années, la croissance démographique du Grand-duché du Luxembourg a été continue. En effet, malgré le début de la crise en 2009, la population du Luxembourg a progressé de 69.458 habitants (+14,07%), soit à peu près l'équivalent de la moitié de la population de la Ville de Luxembourg ! Près de 62% de cette augmentation de la population est due au solde migratoire positif qui engendre à lui seul une demande supplémentaire d'environ 33.500 logements.

D'autres facteurs augmentent la pression sur le marché du logement et creusent l'écart entre l'offre et la demande, notamment la réduction de la taille des ménages due à l'augmentation des familles monoparentales ou à la croissance de la longévité moyenne.

Ce décalage entre une demande forte et constante par rapport à une production de nouveaux logements en repli depuis 2009 (de 3.740 unités en 2009 à seulement 2.640 unités en 2013) a pour conséquence que les besoins en logements sont insuffisamment couverts, engendrant ainsi un renchérissement sensible et continue sur le prix des logements. Enfin, la rareté du foncier ne fait que renforcer la problématique du marché du logement.

C'est dans ce contexte difficile que l'Etat se doit de proposer un panel de dispositifs ayant pour but d'une part de soutenir les ménages ne disposant que de faibles revenus dans l'accès au logement et d'autre part de stimuler l'offre de logements.

Conscient du rôle primordial que le logement joue dans la cohésion sociale, l'Etat a accordé en 2015 près de 44,5 millions d'euros sous forme d'aides individuelles directes en matière de logement pour un total de 27.530 dossiers. En outre, l'introduction de la subvention de loyer permet aux ménages locataires ne touchant qu'un modeste revenu de diminuer leur taux d'effort grâce au versement par l'Etat d'un complément financier mensuel. En outre, le Gouvernement stimule et promeut l'offre de logements subventionnés ainsi que la réalisation de logements sociaux locatifs par le biais notamment des participations étatiques accordées dans le cadre du Programme pluriannuel des constructions d'ensembles de logements subventionnés. En 2015, un peu plus de 39 millions d'euros ont permis aux différents promoteurs publics, aux associations et fondations de continuer à dynamiser la création de logements à coût modéré.

De même, le Gouvernement a versé entre 2008 et 2015 près de 292 millions d'euros aux communes signataires du Pacte Logement, afin de les aider au financement des frais liés à la création de nouvelles infrastructures socio-économiques ou d'autres équipements collectifs, mais également des logements à coût modéré rendus nécessaires par l'accroissement de la population de ces communes.

Un certain nombre de mesures doivent contribuer à renforcer l'offre de logements, et notamment l'accès pour les populations les plus vulnérables de logements abordables : Depuis 2013, le gouvernement s'efforce également à élargir les activités de l'Agence immobilière sociale et soutient la création de nouvelles agences immobilières sociales au niveau communal et/ou régional.

Des réflexions sont actuellement menées afin de soutenir l'initiative d'acteurs privés dans la réalisation de logements à coût modéré.

Un projet de loi et ses trois règlements grand-ducaux ont été déposés pour réformer le Fonds du logement, établissement public sous la tutelle du Ministère du Logement, afin de lui permettre entre autres de renforcer son offre de logements locatifs subventionnés, à assurer un meilleur accompagnement social de ses locataires tout en mettant l'accent sur sa gouvernance, la transparence de sa gestion et de l'emploi des ressources publiques qui lui sont allouées. Ces textes visent à dynamiser le fonds et, par-là, à induire une augmentation de l'offre de logement.

Dans la même optique la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) a adapté sa stratégie pour augmenter l'offre en logements abordables, de 80 logements achevés en moyenne par an à 250 logements par an.

Durant les prochaines années, le Gouvernement entend mettre en place d'autres mesures permettant de rééquilibrer l'offre à la demande. Parmi ces dispositifs, il y a lieu de citer une mobilisation de terrains constructibles non utilisés par l'activation du programme « Baulücken », la mise en place d'un instrument de contrats de viabilisation lors du reclassement de terrains en zone constructible (Baulandvertrag), l'attribution de logements de service inoccupés, mais aussi le démarrage rapide de projets de construction prioritaires dans le cadre des nouvelles zones destinées à l'habitat qui seront définies par le Plan sectoriel Logement.

I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT

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

Les facteurs susceptibles de provoquer un décalage entre l'offre et la demande de logements sont notamment de nature socio-économique 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**, c'est le nombre de logements achevés qui traduit en quelque sorte la façon dont le marché du logement répond à cette demande.

I.1.1. La demande de logements

I.1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 2001¹

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 2015, le Grand-Duché comptait 562.958 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 2,42% par rapport à 2014.

Pendant la période de 2001 à 2015, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de 123.958 unités (+28,24%).

Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2014 un solde naturel (naissances – décès) de 2.229 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 11.049. La population de résidence a donc augmentée de 13.278 personnes.

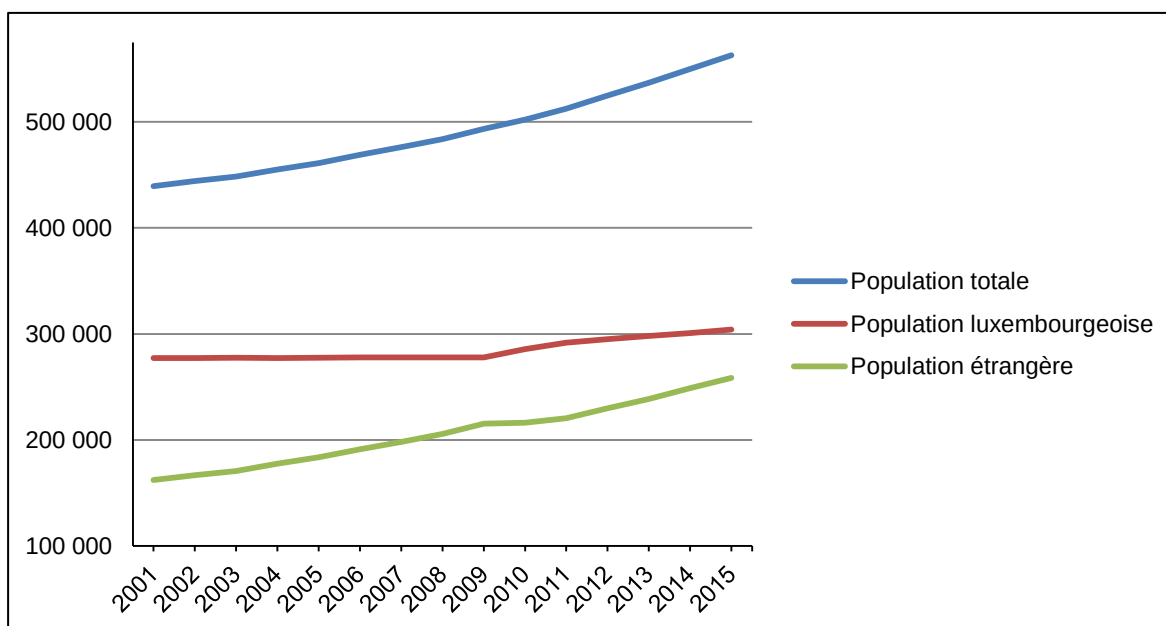
¹ Source : STATEC, situation au 1.1. de chaque année – chiffres arrondis.

Tableau 1 : Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 2001 et 2015

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
01/01/2001	439 500	277 200	162 300
01/01/2002	444 100	277 300	166 700
01/01/2003	448 300	277 600	170 700
01/01/2004	455 000	277 200	177 800
01/01/2005	461 200	277 500	183 700
01/01/2006	469 100	277 800	191 300
01/01/2007	476 200	277 900	198 300
01/01/2008	483 800	277 900	205 900
01/01/2009	493 500	278 000	215 500
01/01/2010	502 100	285 700	216 400
01/01/2011	512 400	291 900	220 500
01/01/2012	524 900	295 000	229 900
01/01/2013	537 000	298 200	238 800
01/01/2014	549 700	300 800	248 900
02/01/2015	562 958	304 279	258 679
Variations 2001-2014	+ 123458 (+28,09%)	+ 27079 (+9,77%)	+ 96379 (+59,38%)

Source : STATEC

Graphique 1 : Evolution de la population entre 2001 et 2015



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

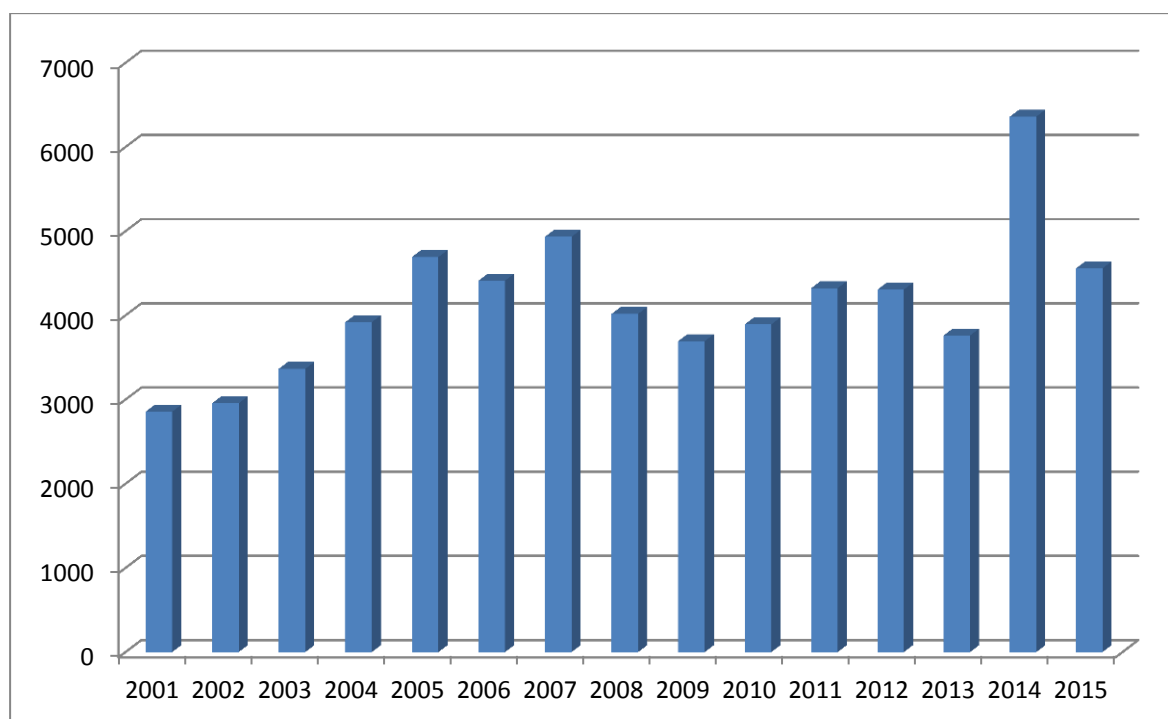
1.1.1.2. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2015, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.136 unités contre 3.507 autorisations délivrées en moyenne entre 1990 et 2000, correspondant à une progression de +17,94% entre ces deux périodes.

En 2015, le nombre d'autorisations de bâtir était de 4.558.

Quant au nombre des autorisations de bâtir délivrées entre 2014 et 2015 concernant les logements, celui-ci affiche une variation de -28,33% d'une année à l'autre.

Graphique 2 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2015



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

En ce qui concerne l'évolution des autorisations de bâtir selon les différentes catégories de bâtiments, le tableau 2 renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

Tableau 2 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2013 et 2015

	2014	2015	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	1594	1138	-28,61
Maisons à appartements			
- bâtiments	582	346	
- logements	4636	2763	-40,40
Logements dans bâtiments non résidentiels	130	657	405,38
Total logements	6360	4558	-28,33

Source : STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le nombre d'autorisations de bâtir pour *maisons individuelles* a diminué en 2015 par rapport à 2014, à savoir de -28,61%. Quant au nombre d'autorisations pour *logements dans les maisons à appartements*, celui-ci affiche aussi un net recul de -40,40%.

Cette évolution négative entre 2014 et 2015 du nombre des autorisations de bâtir peut s'expliquer par les mesures fiscales en matière de logement qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015, à savoir :

- l'augmentation de la TVA de 15% à 17% ;
- l'abolition du taux super réduit de 3% pour toutes résidences secondaires.

Suite à cette annonce en 2014, une certaine dynamique a pu être constatée et le nombre de transactions a fortement augmenté lors du dernier trimestre 2014.

1.1.1.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2015²

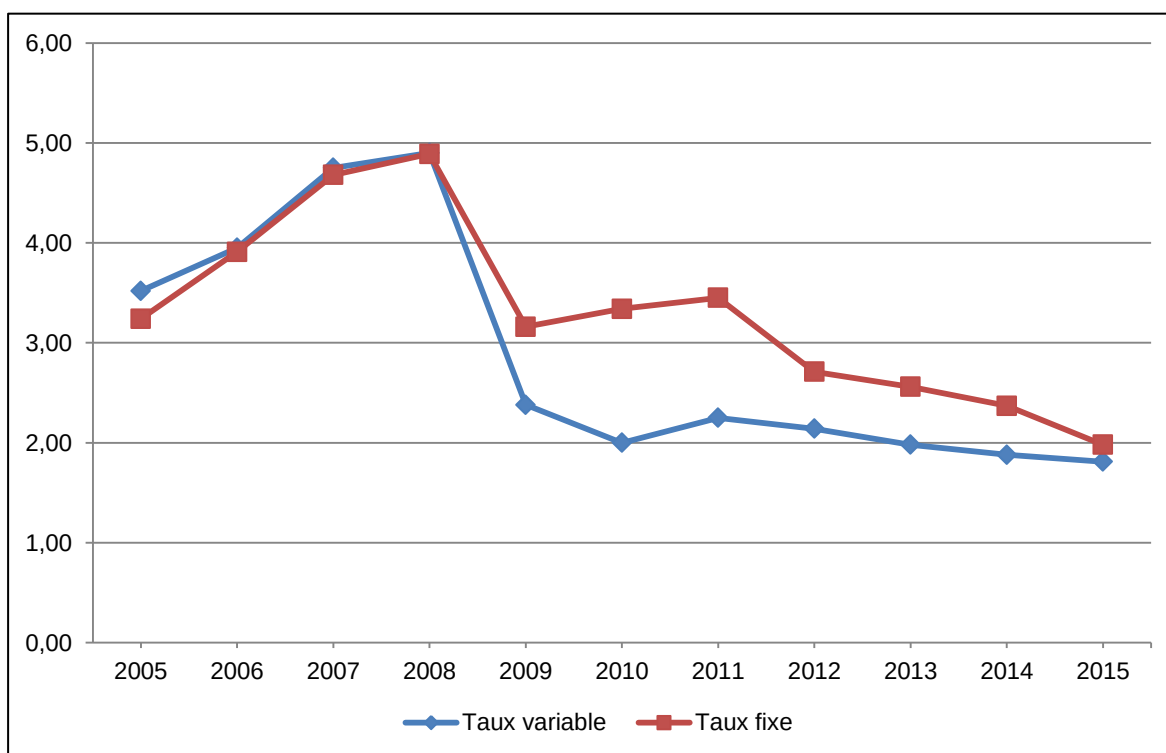
Alors que le début des années 2000 fut marqué par une baisse générale des taux d'intérêt, l'année 2005 marque le début d'une hausse culminant en 2008 à 4,90%.

Suite à la crise financière de la même année, les taux d'intérêts ont fortement chuté pour se stabiliser en 2009, voire légèrement croître entre 2010 et 2012.

A partir de la deuxième moitié de 2012, les taux ont de nouveau connu une forte diminution pour être fixés à 1,88% pour le taux variable et 2,37% pour le taux fixe en 2014. En ce qui concerne 2015, les taux ont été marqués par une diminution un peu moins prononcée que les années précédentes, marquant une stabilisation du marché financier.

Il est néanmoins à observer que sur une période de 10 ans, la tendance des taux d'intérêts est à la baisse.

Graphique 3 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2015



Source : BCL

Graphique : Ministère du Logement (moyenne annuelle des taux)

² Source BCL

I.1.2. L'offre de logements

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

Compte tenu de la situation du marché du logement actuelle au Grand-Duché, de nombreux ménages courent le risque de devoir se loger dans des conditions précaires ou de s'endetter en raison des dépenses élevées engendrées par l'accès à un logement, les pouvoirs publics ont mis en œuvre une série de mesures afin d'essayer de remédier à cette situation.

Dans ce sens, le Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés prévoit un total de près de 10.800 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 2015, un montant total de 40,82 millions d'euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ». Ainsi, sur la période allant de 2008 à 2015, **un montant global de 292,12 millions d'euros** a été liquidé.

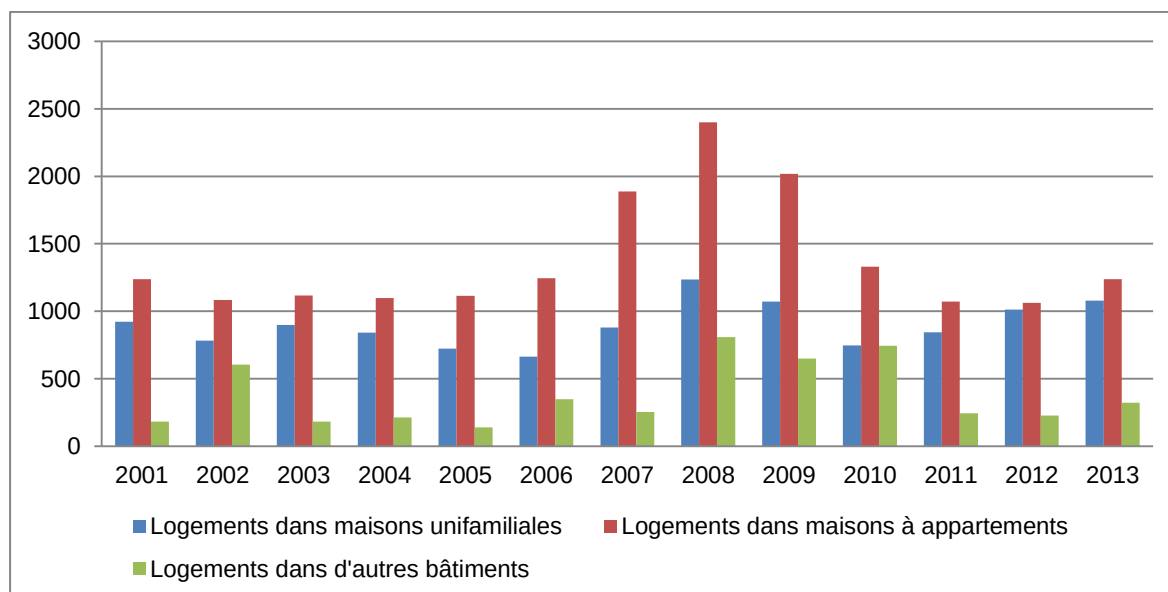
Le Gouvernement est conscient que les communes jouent un rôle prédominant en matière de construction de logements et de ce fait, les Ministères du Logement et de l'Intérieur ainsi que le Syvicol se devraient renforcer leur collaboration. Ceci fut en partie concrétisé par la signature d'une déclaration d'intention en vue de l'élaboration d'un nouveau concept « Pacte logement » et la décision d'instaurer un groupe de travail composé de représentants du Ministère du Logement, du Ministère de l'Intérieur, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures (Département de l'aménagement du territoire) ainsi que du Syvicol en vue de développer ce nouveau concept.

I.1.2.1. Logements nouvellement construits³

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2013

Entre 2001 et 2013, 34.548 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.658 unités par année.

Graphique 4 : Evolution du nombre de logements achevés entre 2001 et 2013



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

En 2013, le nombre de logements achevés était de 1.078 maisons unifamiliales et de 1.238 appartements.

En analysant la période allant de 2001 à 2013, on constate que la part des maisons et des appartements sur l'ensemble des logements achevés n'a guère changé, alors que la population n'a cessé de croître. Sur l'ensemble des logements achevés en 2013, la quote-part des appartements achevés s'élève à presque 46,89%.

Aux 1.078 maisons unifamiliales réalisées en 2013 correspond une surface totale construite de 301.933 m² ainsi qu'un volume bâti de 1.073.713 m³.

Aux 178 maisons à appartements bâties correspondent 167.061 m² de surface construite ainsi que 645.681 m³ de volume bâti pour l'année 2013.

³ Chiffres pour 2014 et 2015 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.

b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés

- Evolution de la taille moyenne des logements :

Quant à la *surface habitable moyenne par maison unifamiliale*, celle-ci est passée de 140,48 m² en 2001 à 142,97 m² pour l'année 2013 (+1,77%). Concernant la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci a stagné voire légèrement baissé de - 0,84% depuis 2001 pour passer de 70,56 m² à 69,97 m² en 2013.

Tableau 3 : Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2013 (en m²)

Année	Surface moyenne par maison unifamiliale	Surface moyenne par appartement
2001	140,48	70,56
2002	142,83	70,92
2003	138,9	72,16
2004	139,5	70,44
2005	138,48	71,15
2006	134,42	67,22
2007	135,33	66,76
2008	130,39	52,95
2009	131,45	64,22
2010	130,58	64,52
2011	128,28	60,43
2012	143,82	69,63
2013	142,97	69,97

Source : STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2013

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

Les 178 immeubles à appartements réalisés au total en 2013 comprenaient 1.238 unités de logements, soit +16,57% par rapport à 2012.

Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période allant de 2001 à 2013 est de 7,51 unités.

Tableau 4 : Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2013

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements immeubles à appartements	Rapport nombre de logements/immeuble
2001	150	1237	8,25
2002	119	1085	9,12
2003	162	1118	6,90
2004	186	1099	5,91
2005	160	1114	6,96
2006	149	1246	8,36
2007	214	1887	8,82
2008	299	2400	8,03
2009	313	2018	6,45
2010	184	1331	7,23
2011	162	1072	6,62
2012	133	1062	7,98
2013	178	1238	6,96

Source : STATEC - Nombre, volume bâti, surface disponible des bâtiments achevés par genre de bâtiment 1970 - 2013

- Nombre de logements achevés selon les régions :

Concernant la subdivision territoriale en trois régions (quatre en prenant la ville de Luxembourg à part) durant la période 2001-2013, il est à constater que le pic de 2008 avec 4.443 nouveaux logements fut suivi d'une baisse significative durant trois ans (-21,25% en moyenne) avant de repartir à la hausse en 2012 (+6,57%) et de continuer sa progression en 2013 (+14,67%).

Dès lors, pour l'année 2013 les totaux par districts sont comme suit :

- district de Luxembourg : 1.681 logements, dont 294 sur le territoire de la ville de Luxembourg,
- district de Diekirch : 630 logements,
- district de Grevenmacher : 331 logements.

Tableau 5 : Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2013

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation annuelle
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
2001	1 592 (372)*	67,98	406	17,34	344	14,69	2 342	
2002	1 883 (643)	76,08	302	12,20	290	11,72	2 475	5,68
2003	1 568 (349)	71,31	329	14,96	302	13,73	2 199	-11,15
2004	1 461 (289)	67,80	351	16,29	343	15,92	2 155	-2,00
2005	1 418 (410)	71,65	305	15,41	256	12,94	1 979	-8,17
2006	1 574 (593)	69,46	380	16,77	312	13,77	2 266	14,50
2007	2 255 (591)	74,59	494	16,34	274	9,06	3 023	33,41
2008	3 189 (655)	71,78	638	14,36	616	13,86	4 443	46,97
2009	2 730 (452)	72,99	568	15,19	442	11,82	3 740	-15,82
2010	1 832 (333)	64,87	586	20,75	406	14,38	2 824	-24,49
2011	1 327 (153)	61,38	430	19,89	405	18,73	2 162	-23,44
2012	1 559 (326)	67,66	414	17,97	331	14,37	2 304	6,57
2013	1 681 (294)	63,63	630	23,85	331	12,53	2 642	14,67

Source : STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés
 * les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

II. LES ACTIVITES DU MINISTERE

II.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'accession 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.

II.1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2015

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

II.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'accession des particuliers à la propriété d'un logement*, en les aidant à se constituer le capital de départ, à savoir:

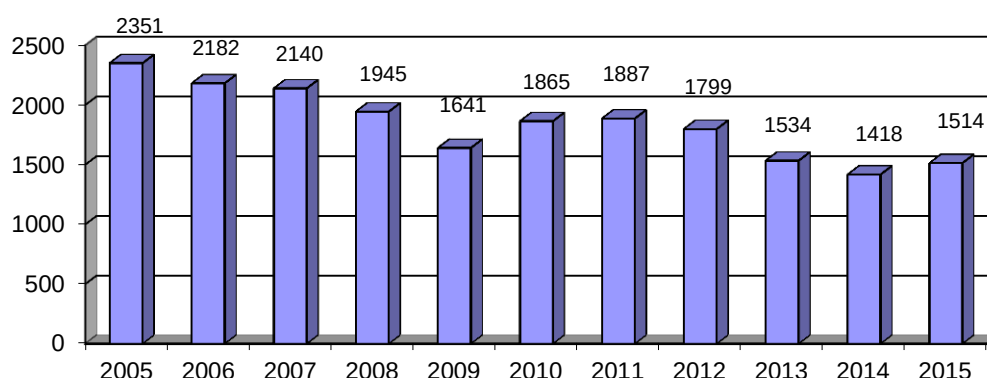
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

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

II.1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition

Avec 1.514 unités, le nombre des primes accordées en 2015 a connu une légère augmentation comparée à celui de 2014 (6,77%), le montant total des paiements y relatif a également connu une augmentation, soit 8.442.042,50 euros en 2015 (10,20%).

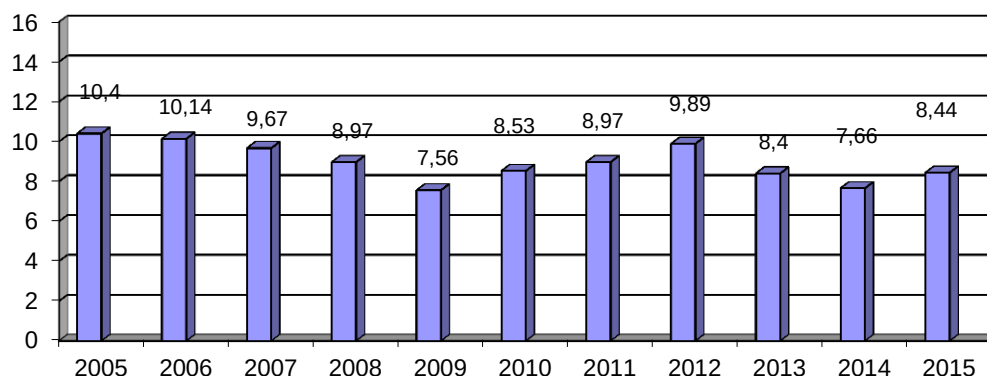
Graphique 5 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2005 et 2015



Source et Graphique : Ministère du Logement

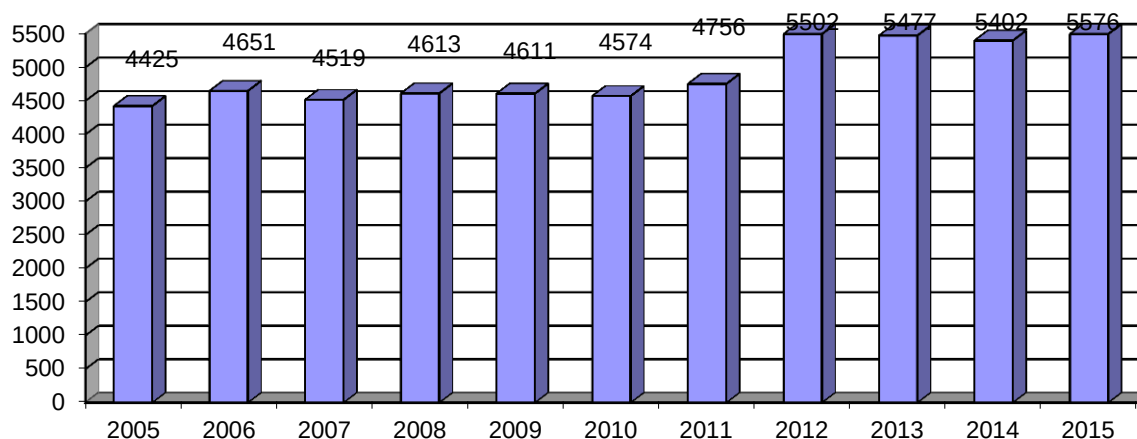
Entre 2005 et 2014 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.876 unités. Quant au chiffre réalisé en 2015, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.514 primes accordées (-19,30%).

Graphique 6 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2005 et 2015 (en millions euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement

Graphique 7 : Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2005 et 2015



Source et Graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2015 pour la construction et l'acquisition d'un logement a augmenté (3,22%) par rapport à celui obtenu en 2014.

Tableau 6 : Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2015

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2013	70	30
2014	73	27
2015	79	21
Total	Moyenne: 74,70	Moyenne: 25,30

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

Le rapport prime d'acquisition/prime de construction a légèrement baissé en défaveur de la prime de construction pour revenir au même rapport de l'année 2008.

Tableau 7 : Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements

année	nombre des primes d'acquisition			nombre des primes de construction			nombre total des primes accordées
	appart.	mais. unifam.	total	appart.	mais. unifam.	total	
1979	123	564	687	25	141	166	853
1985	318	1187	1505	115	384	499	2004
1990	485	1316	1801	298	586	884	2685
1991	747	1718	2465	441	656	1097	3562
1992	661	1262	1923	625	688	1313	3236
1993	699	1234	1933	608	577	1185	3118
1994	543	1121	1664	524	612	1136	2800
1995	560	1129	1689	459	413	872	2561
1996	504	1039	1543	457	349	806	2349
1997	538	1042	1580	401	356	757	2337
1998	585	1116	1701	467	342	809	2510
1999	538	929	1467	354	226	580	2047
2000	610	993	1603	444	237	681	2284
2001	564	837	1401	252	253	545	1946
2002	574	782	1356	431	162	593	1949
2003	872	1011	1883	604	197	801	2684
2004	955	1013	1968	504	123	627	2595
2005	891	849	1740	462	149	611	2351
2006	905	702	1607	430	145	575	2182
2007	914	702	1616	413	111	524	2140
2008	890	596	1486	365	94	459	1945
2009	721	547	1268	300	73	373	1641
2010	770	645	1415	371	79	450	1865
2011	792	576	1368	405	114	519	1887
2012	805	523	1328	376	95	471	1799
2013	656	419	1075	369	90	459	1534
2014	642	398	1040	271	107	378	1418
2015	671	467	1138	265	111	376	1514

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 1.514 unités (- 53,21%) en 2015.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2015, avec un rapport de 3,03:1, on a noté 3 fois plus de primes d'acquisition que de primes de construction.

II.1.1.1.2. Prime d'épargne

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

D'une façon générale, une telle prime est égale aux intérêts et primes 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 2015, le nombre de primes admises a été de 171 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.929 euros par bénéficiaire.

II.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 2015, 257 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 740.018,70 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 2.879 euros en 2015.

Entre 1989 et 2015, un montant total de 25,42 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 16.157 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

II.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 2015, 16 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.134 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.216 personnes ont pu bénéficier de cette mesure.

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

Pendant l'année budgétaire 2015, aucune demande de prime pour personnes handicapées physiques a connu une suite favorable.

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

Entre 1989 et 2015, 243 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,64 millions euros.

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 quelque 227,91 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2015.

Tableau 8 : Aides en capital accordées/à accorder entre 2004 et 2015 (en millions d'euros)

	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*
Prime de Construction + Prime d'architecte	2,36	2,36	2,33	1,99	1,84	1,52	1,79	2,12	2,08	2,13	1,75	1,73
Prime d'acquisition	9,41	8,12	7,87	7,72	7,17	6,07	6,76	6,89	7,84	6,29	5,95	6,73
Prime d'épargne	2,03	1,89	1,09	1,08	0,94	0,77	0,74	0,67	0,49	0,40	0,34	0,33
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapés	0,65	0,83	0,69	0,75	0,60	0,48	0,86	0,82	0,82	0,77	0,72	0,74
Aide épargne-logement	-	0,039	0,023	0,016	0,016	0,021	0,015	0,013	0,008	0,006	0,017	0,000
Total	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	10,51	11,24	9,60	8,78	9,53

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

II.1.1.1.6. 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 2016, quelque 161,51 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 2015, le montant total des remboursements a été de 9,12 millions euros et concernait 3.839 dossiers.

II.1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires

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

II.1.1.2. Les aides en intérêt

II.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.

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 2015, un montant global de 20,386 millions euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 131.516 unités en 2015, soit une diminution de 3,00% par rapport à 2014.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2015, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 485 millions euros.

II.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 est avant tout placée dans l'optique familiale.

À noter qu'à partir de l'année 2015, il a été introduit une limite de revenu pour les demandeurs d'une bonification d'intérêt, telle que prévue par la loi du 19 décembre 2014 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir. Cette limite a été fixée à quatre fois le salaire social minimum pour salariés non qualifiés.

Pour tout logement dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement a eu lieu avant le 31 décembre 2014, respectivement pour tout logement dont les travaux de construction ou d'amélioration ont débuté avant cette date, la bonification d'intérêt n'est liée à aucune condition de revenu.

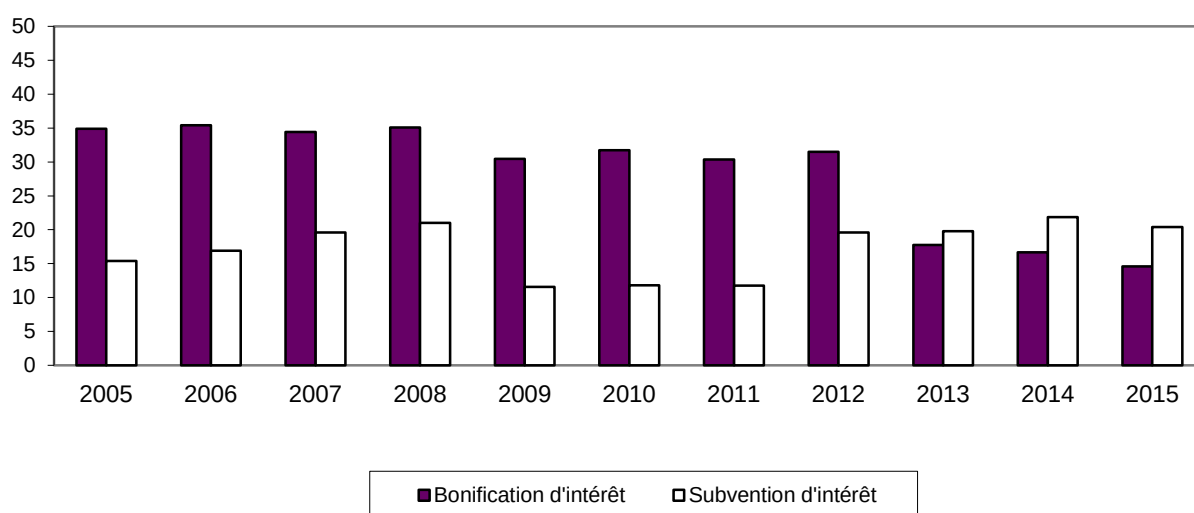
Elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,50% par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011.

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 2015, 207.896 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 14,576 millions euros soit quelque 1,214 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2015, 566,414 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

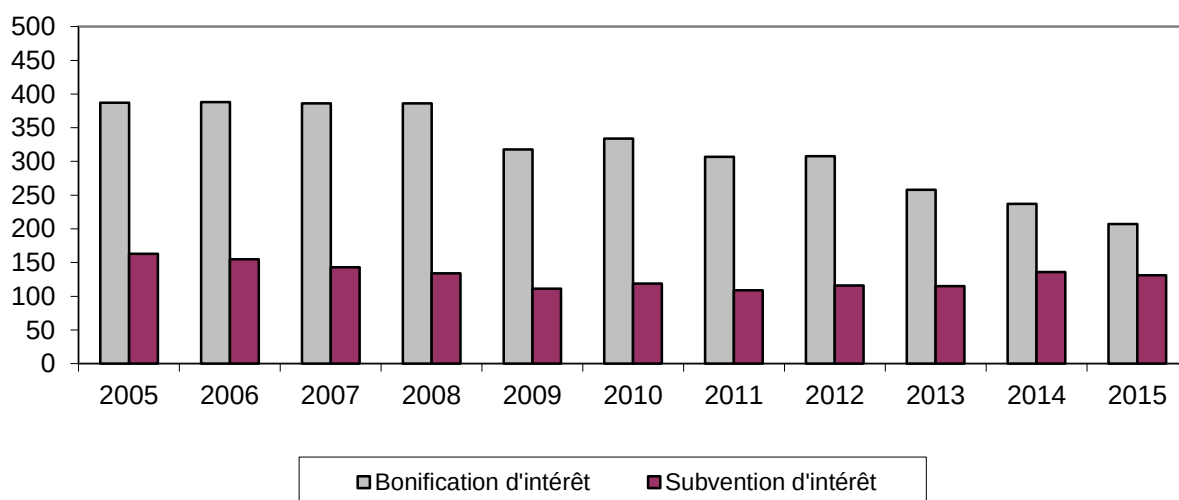
Graphique 8 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2005 et 2015 (en millions d'euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement

Aux 34.962.609,70 euros accordés en 2015 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 339.412 paiements.

Graphique 9 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2005 et 2015



Source et Graphique : Ministère du Logement

Tableau 9 : Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1998 et 2015 (en millions d'euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
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	17,76	19,8	37,56
2014	16,69	21,86	38,55
2015	14,58	20,38	34,96

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 816,18 millions euros entre 1998 et 2015.

On peut constater pour l'année 2015 une légère diminution du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une diminution du montant concernant les bonifications d'intérêt. A noter que la baisse considérable du montant de la bonification de l'année 2013 est due au fait que par règlement grand-ducal du 22/02/2013 le taux de la bonification a été ramené de 0,75% à 0,50% par enfant à charge.

II.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 321 garanties de l'Etat accordées en 2015 s'élevaient en moyenne à 85.938 euros.

II.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 d'un logement issu du marché privé et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

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 possibilité 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 ainsi que l'avance du loyer pour le 1^{er} mois. 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.

53 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 96.600,85 euros ont connu une suite favorable en 2015.

II.1.1.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2015

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 2015*

En 2015, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus que la moitié, soit 54,02%, 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 (30,71%).

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2015*

Avec 40,75% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (42,99%).

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2015*

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 34.882,65 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 2015

En 2015, 85,60% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 48,25% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui obtenu en 2014.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2015

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (55,58%) à bénéficier en 2015 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2015 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2014.

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

Par rapport à 2014, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,81% en 2015.

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

En 2015, 32,09% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 25.193 euros, alors que 28,75% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 25.193 et 31.006 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2015 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2014, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (80,63%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2015.

- *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 2015 : 78,64% contre 78,17% en 2014.

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

Quant à l'âge, 35,47% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 81,67% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

II.1.1.6. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement

a) Les chiffres-clés de l'année 2015

En 2015, l'Etat a accordé 44,491 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

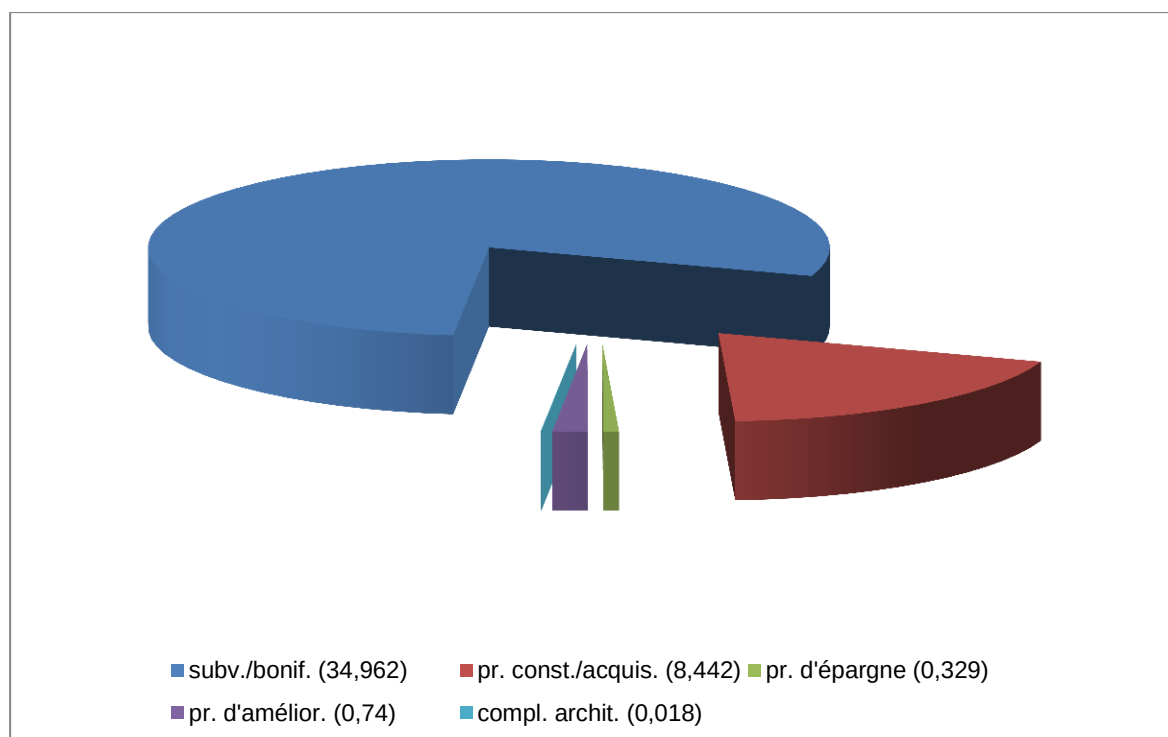
Tableau 10 : Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2015

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	8,442	1 514
Primes d'épargne	0,329	171
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	34,962	25 572
Primes d'amélioration et	0,740	257
Primes pour personnes handicapées physiques	0,000	0
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,018	16
Total	44,491	27 530

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015 a diminué par rapport à 2014, -5,98%.

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2015 une baisse de -6,61% par rapport à 2014.

Graphique 10 : Répartition des aides individuelles payées en 2015 (en millions d'euros)



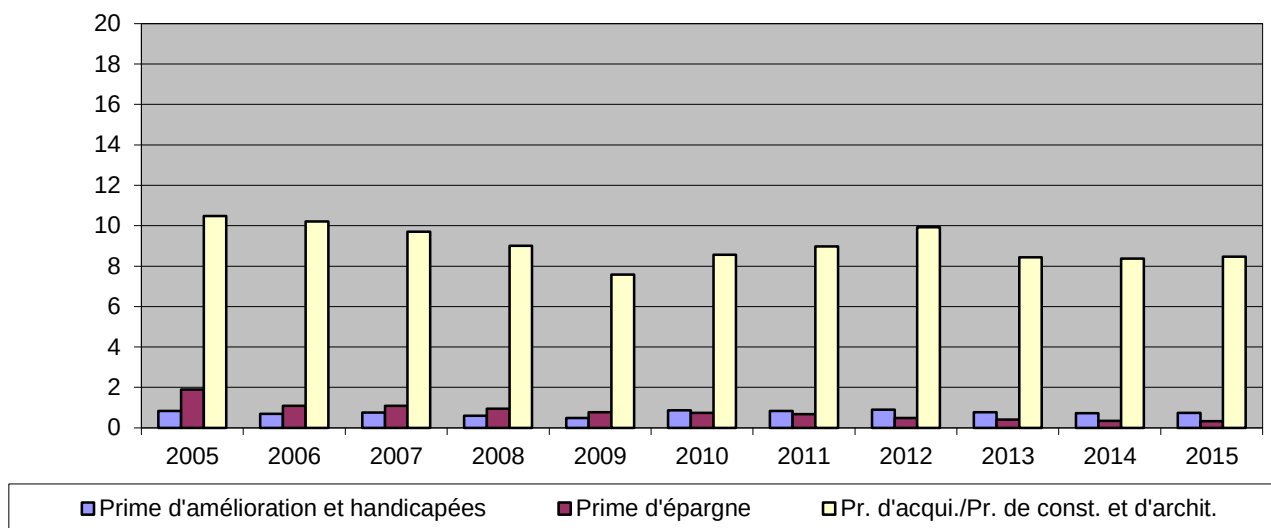
Source: Ministère du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2015

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.

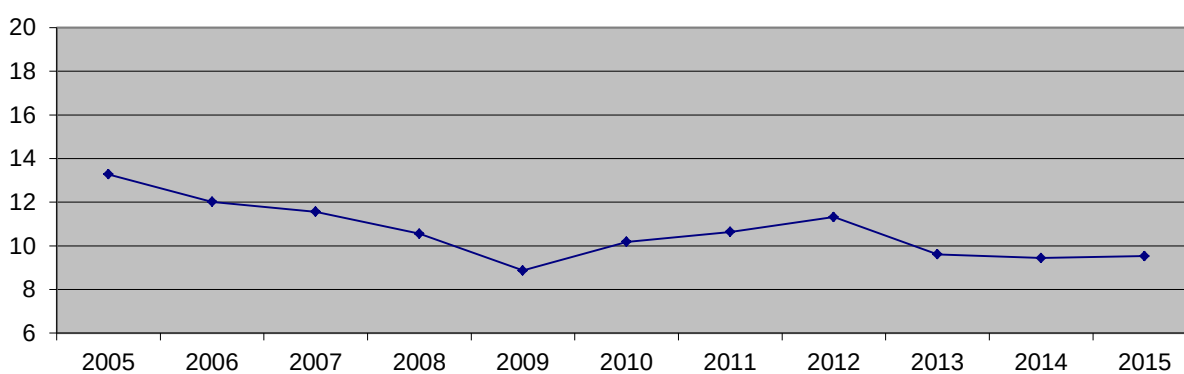
Entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2015, 251,81 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 11 : Répartition des aides en capital payées entre 2005 et 2015



Source: Ministère du Logement

Graphique 12 : Evolution des aides en capital payées entre 2005 et 2015



Source: Ministère du Logement

Tableau 11 : Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2009 à 2015

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
subventions/ bonifications (15.0.34.080)	55 000 000	50 000 000	42 167 000	51 115 000	37 560 000	38 800 000	34 979 642	309 621 642
*primes construction/ *primes acquisition/ *primes architecte (45.0.53.000)	8 251 100	8 046 300	9 000 000	9 477 500	8 949 000	6 733 200	9 921 433	60 378 533
*primes épargne (45.0.53.002)	772 900	688 100	605 000	496 500	454 900	235 100	-	3 252 500
*primes amélioration (45.0.53.003)	502 400	916 800	927 000	879 800	909 500	510 800	-	4 646 300
primes handicapés (45.0.53.004)	15 000	15 000	15 000	2 500	10 500	-	-	58 000
garanties locatives (45.0.53.007)	34 300	32 000	32 000	37 900	39 200	39 700	57 560	272 660
aide épargne logement (45.0.53.008)	21 600	15 000	13 000	8 000	6 200	17 100	-	80 900
TOTAL	64 597 300	59 713 200	52 759 000	62 017 200	47 929 300	46 335 900	44 958 635	378 310 535

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

II.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 1er janvier 2015, le taux normal de la TVA est de 17%. 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 (pour les créations et les rénovations), soit indirectement dans le chef d'un tiers (pour les rénovations uniquement).

Par logement, on entend tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte (p.ex. appartement) susceptible d'être habitée à titre principal, y compris garage, cave et parties communes intérieures qui en sont les accessoires.

L'utilisation simultanée d'un logement à des fins d'habitation principale et à d'autres fins donne droit à la faveur fiscale, à condition que la surface réservée à l'habitation principale dépasse trois quarts de la surface totale. Lorsque cette surface est inférieure ou égale à ladite proportion, le bénéfice de la faveur fiscale n'est accordé que proportionnellement à la partie réservée à l'habitation principale.

II.1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement

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

En 2015, le montant des remboursements s'élève à 33.166.826 euros, dont 29.016.042 euros concernent des créations de logements et 4.150.784 euros concernent des rénovations.

Après l'évolution atypique constatée en 2014 dans le contexte des modifications légales entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2015, le nombre des demandes de remboursement au cours de l'année 2015 a sensiblement diminué : 3.302 demandes introduites en 2015 contre 6.743 en 2014, 4.102 en 2013 et 3.967 en 2012.

Depuis 1992, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 1.040,03 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 906,35 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 133,68 millions euros ont été remboursés depuis 1992.

Tableau 12 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2015 (en euros)

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
2013	29 264 056	4 573 618	33 837 674
2014	19 830 522	3 906 302	23 736 824
2015	29 016 042	4 150 784	33 166 826
TOTAL	906 347 041	133 677 763	1 040 024 804

II.1.2.2. Application directe du taux de 3%

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

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

Année	Agréments avisés positivement	Faveur fiscale (12% resp. 14%) (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
2013	44.337	188.493.245
2014	55.567	296.913.914
2015	37.899	159.793.901
TOTAL	538.335	2.169.285.558

Les montants de la faveur fiscale (12% resp. 14% à partir de 2015) 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.

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

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

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

Les abattements accordés pendant l'année 2015 se sont chiffrés à un montant global de 133.453.489,- euros (128.262.417,- euros en 2014). Au cours de la même période, des abattements pour non-accomplissement des conditions imparties par la loi (régularisations) ont été remboursés pour un montant global de 4.937.978,- euros.

Tableau 14 : Evolution du crédit d'impôt depuis 2006

Année	Abattements accordés	Régularisations
2006	130.850.000	
2007	139.308.942	17.680.176
2008	122.133.399	16.295.234
2009	128.705.950	15.485.333
2010	150.162.744	10.978.703
2011	144.306.168	7.310.953
2012	134.131.779	6.327.010
2013	119.905.312	4.029.225
2014	128.262.417	4.111.682
2015	133.453.489	4.937.978
TOTAL	1.331.220.200	87.156.294

Le montant du crédit d'impôt accordé en matière des droits d'enregistrement pour l'exercice 2015 a augmenté de 5.191.072 euros par rapport à l'exercice 2014, ledit crédit passant de 128.262.417 euros à 133.453.489 euros (+4,05%).

Le montant des régularisations, qui constituent des recettes pour l'État, est passé de 4.111.682 euros à 4.937.978 euros (+22,14%).

Le montant du crédit d'impôt accordé et l'évolution des régularisations ont eu un impact financier négatif sur les recettes encaissées par l'AED durant l'année 2015 de 128.515.511 euros.

II.1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2015

En vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics et privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction ou de la rénovation de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Le nouveau programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés, arrêté par règlement grand-ducal du 4 septembre 2015, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat. Ledit programme porte sur un total de 461 projets comportant 6.316 unités de logements destinés à la vente et 4.477 unités destinées à la location. Par rapport au programme précédent, 51 nouveaux projets se sont rajoutés.

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 ou la rénovation de logements locatifs.

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

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

Les deux promoteurs publics que sont le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à bon Marché font systématiquement recours à l'emphytéose.

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

Le problème du manque d'offre de logements locatifs reste très important. L'effort de sensibilisation surtout envers les communes mais également les promoteurs privés est permanent afin non seulement de promouvoir la création de logements abordables en matière de location mais également de diversifier autant que possible la variété des logements offerts.

C'est grâce à cet engagement sans relâche que nombre de nouveaux projets du programme de construction d'ensembles concernent des projets destinés à la location ont été initiés par des communes.

Sur un nombre total d'unités de logement de 2.126, concernant une soixantaine de communes, près de 80% devraient être terminées d'ici 2020. Les autres projets se trouvent soit au stade de la planification (PAP ou appel d'offres) soit encore à l'étude.

Le parc locatif du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est le plus important du pays avec 1.786 unités, dont un apport effectif de 21 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds en 2014. Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules les 2/3 du parc locatif du Fonds. Dans le courant de l'exercice 2014, le Fonds a procédé à 26 ventes de logements notamment à Diekirch, Rumelange, Oberkorn et Luxembourg.

Dans le courant de l'exercice 2015, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg Domaine du Kiem, Quartier Grünewald et rue des Lilas, à Luxembourg - Val Ste Croix et Route d'Arlon, à Dudelange rue des Champs, à Schuttrange Leyebierg, à Mamer a Frounerbond, à Mondercange Wunnen am Park, à Hostert rue de la Gare, à Diekirch et enfin à Grevenmacher rue Seimetz.

A part les projets en cours, la Société fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier pour les sites de Bourscheid, Grosbous, Sandweiler, Belval Nord et Harlange.

D'autres promoteurs, tels que a.s.b.l., fabriques d'église et fondations, sont en train de réaliser un total de près de 200 unités de logements.

Les dépenses du budget de l'exercice 2015 relatives aux aides à la construction d'ensembles se sont chiffrées à un peu plus de 39 millions euros dont 14,6 millions d'euros pour le Fonds du Logement, 5,2 millions d'euros pour la SNHBM, 15,9 millions d'euros pour les communes et un peu plus de 3,3 millions d'euros pour les autres promoteurs notamment les a.s.b.l. et les fondations.

Néanmoins, il faut redoubler d'efforts de promotion, de soutien et de conseil envers les promoteurs afin de pouvoir combler le déficit en matière de logements abordables destinés à la location nonobstant les contraintes liées aux nécessaires économies budgétaires.

II.1.5. Les participations financières en matière de logement entre 1990 et 2015

Pendant la période allant de 1990 à 2015, l'Etat a accordé quelque **5,46 milliards** euros (dont 330,91 millions euros en 2015) sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

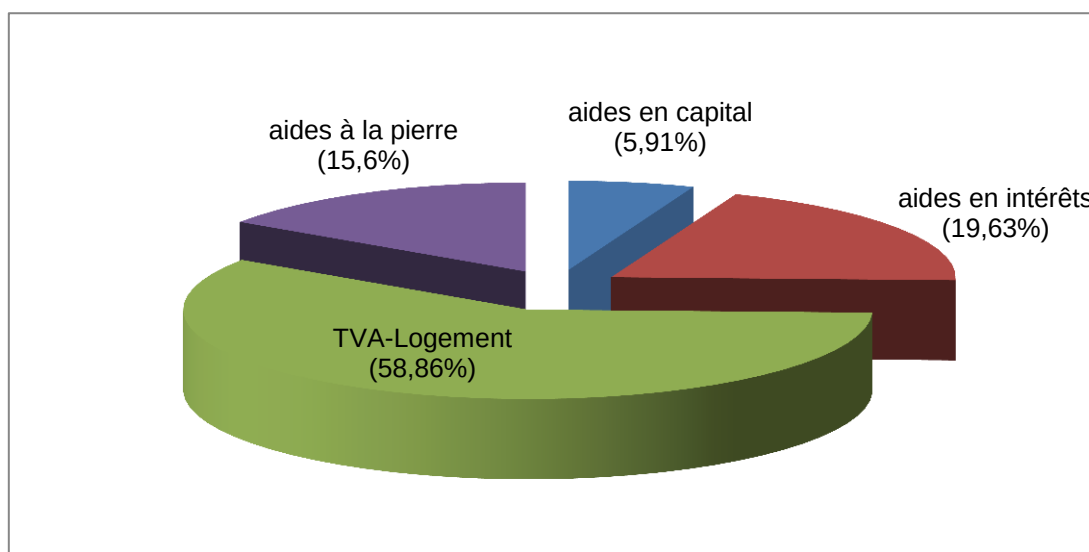
- **322,92** millions euros (5,91 %) versés sous forme **d'aides individuelles en capital**, dont 9,98 millions en 2015 ;
- **1.072,08** millions euros (19,63 %) sous forme **d'aides individuelles en intérêts**, dont 34,98 millions en 2015 ;
- **852,37** millions euros (15,6 %) sous forme **d'aides à la pierre**, dont 92,99 millions en 2015 ; incluant les paiements aux communes relatifs au pacte logement (40,81 millions) ainsi que la dotation au Fonds du Logement (12,20 millions).

1.040,03 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 33,17 millions euros en 2015).

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 s'élève à 2.169,29 millions euros, dont 159,79 millions euros en 2015.

La faveur fiscale globale en matière de **TVA-Logement** s'élève donc à quelque **3,21 milliards** euros, soit 58,86 % du montant total des aides étatiques.

Graphique 13 : Répartition des aides financières en matière de logement depuis 1990



Source : Ministère du Logement

II.1.6. Le Service « Info' Logement »

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

- les aides individuelles en matière de logement et la législation y relative,
- la législation et les démarches administratives concernant l'habitat en général,
- la construction écologique et performante sur le plan énergétique.

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

Info' Logement
11, rue de Hollerich à Luxembourg-Gare

Heures d'ouverture :
du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00.
le jeudi de 8h00 à 17h30 en continu

a) Les objectifs du service

Guider les usagers dans leurs démarches administratives, financières, techniques et juridiques en matière de logement constituent les objectifs principaux du Service « Info' Logement ».

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

- 1) les aides financières :
 - prévues par la législation en matière d'aides individuelles au logement, avec la possibilité de recueillir toutes sortes d'informations concernant les dossiers individuels traités par le Service des Aides au Logement, et
 - prévues par la législation des communes et des autres services publics;
- 2) les adresses utiles de toutes les institutions et organismes œuvrant dans le domaine du logement;
- 3) les logements destinés à la location ou à la vente, réalisés par les promoteurs publics (communes, Fonds du logement, SNHBM), constituant un moyen privilégié pour devenir propriétaire d'une place à bâtir à coût modéré ou d'un logement vendu au prix coûtant, respectivement locataire d'un logement à coût modéré;

- 4) les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique.
- 5) la législation en matière de bail à loyer et de la copropriété en général.

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

A l'instar des années précédentes, un nombre considérable de personnes s'est présenté au cours de l'exercice 2015 auprès du Service afin d'obtenir soit des informations en rapport avec les aides individuelles au logement, soit des renseignements généraux concernant l'habitat.

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

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

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

Le reste des appels concernaient :

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

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

Depuis septembre 2014, les prestations proposées au sein du Service Info' Logement, point d'information géré par le Ministère du Logement, ont été élargies par l'ajout d'un « *myenergy infopoint* ».

En tant que structure publique soutenue par le Ministère de l'Economie, le Ministère du Développement Durable et des Infrastructures et le Ministère du Logement, *myenergy* vise à toucher un maximum de personnes en vue de les sensibiliser et de les informer sur les enjeux liés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables. En proposant du conseil initial en énergie au sein des locaux du service Info'Logement, *myenergy* a désormais la possibilité de toucher des usagers d'ores et déjà en quête d'informations sur leur logement et de les sensibiliser aux dimensions liées à l'énergie. Cette synergie se veut productive et gagnante pour chaque partenaire et constitue clairement un appui supplémentaire offert par le Ministère du Logement aux usagers de ce service.

Le « *myenergy* infopoint » offre la possibilité à chacun de rencontrer un conseiller *myenergy* compétent (sur rendez-vous uniquement) et d'aborder les questions liées à la problématique de l'énergie dans leur habitat et leur vie quotidienne. Ces consultations permettent de guider les clients dans leur choix de services et de produits sur le marché en fonction de leurs besoins spécifiques, d'expliquer les avantages et les désavantages des mesures d'amélioration envisageables, d'améliorer les performances énergétiques, la durabilité et les coûts d'un projet et d'informer sur l'utilisation des énergies renouvelables et durables ainsi que sur les aides financières étatiques.

Les entrevues de conseil sont fixées sur rendez-vous à travers la Hotline gratuite 8002 11 90 et sont tenues le cadre de la plage horaire suivante : chaque mardi de 08h00 à 12h00.

d) Consultation en matière de construction écologique

Ces consultations concernent en premier lieu les répercussions sur la santé résultant de l'usage de matières polluantes telles que le formaldéhyde, isocyanate, matières dissolvantes, asbeste, champs électromagnétiques, radioactivité ainsi que des moisissures. Les questions portent également sur la construction naturelle et durable avec des produits bruts indigènes ainsi que de matières repoussantes comme le bois ou la glaise.

En outre, le service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Lëtzebuerg profite d'un soutien financier 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.

II.3. Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement créé en 2003, dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le *Luxembourg Institute of Socio-Economic Research* (LISER).

L'ensemble des travaux effectués en 2015 par l'Observatoire de l'Habitat a été déterminé conjointement par le Ministère du Logement et le LISER, dans le cadre d'un programme de travail annuel. Ce dernier a été validé lors de la signature de la convention annuelle de l'Observatoire de l'Habitat, entre l'Etat et le LISER.

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

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

Pour l'année 2015, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants :

- le suivi et l'analyse des prix de vente des appartements, issus des actes notariés (*via* les données de la Publicité Foncière) ;
- les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés ;
- l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières ;
- 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 et reconstruits ;
- l'analyse du coût du logement pour les locataires sur le marché privé ;
- le confort et les conditions de logement.

II.3.1. Prix de vente des logements (statistiques issues des actes notariés)

Depuis septembre 2013, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement et le STATEC diffusent conjointement des statistiques trimestrielles sur les prix de vente des appartements, permettant de faire une distinction entre appartements existants (assimilés au marché de l'ancien) et appartements en construction (assimilés au marché du neuf). Ces statistiques sont basées sur les actes notariés, tels qu'ils sont repris dans les données de la Publicité Foncière transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Le STATEC diffuse également de son côté depuis janvier 2015 des statistiques sur les prix de vente des maisons anciennes, basées sur une enquête complémentaire auprès des nouveaux propriétaires

de maisons existantes (le champ des maisons neuves n'étant pour l'instant pas couvert par l'enquête).

En 2015, l'Observatoire de l'Habitat a également cherché à compléter les informations disponibles sur les marchés immobiliers et fonciers en proposant :

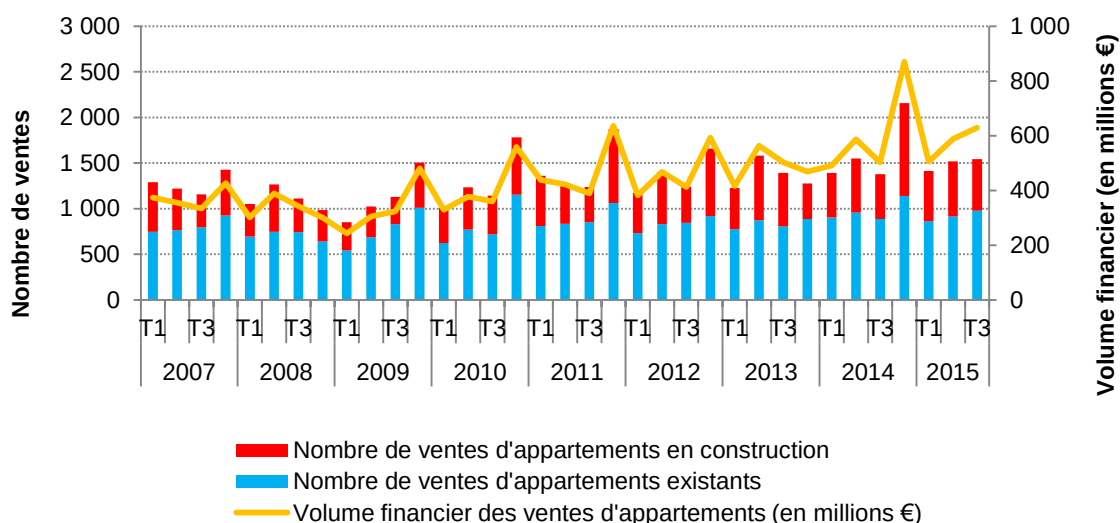
- une nouvelle statistique sur les prix des terrains à bâtir (cf. section II.3.2) ;
- une nouvelle statistique de prix par m² « affinés » des appartements, issus d'une modélisation visant à traiter séparément les prix des annexes à la vente (garages, parkings et caves).

II.3.1.1. Evolution des ventes enregistrées

Le graphique 17 présente l'évolution des ventes d'appartements entre 2007 et 2015, et montre que le nombre de transactions d'appartements a tendancielllement augmenté depuis 2007. Une baisse progressive du nombre de transactions avait été relevée entre le 2^e trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009, avant un retour progressif à des niveaux plus standards au cours de l'année 2009. Depuis lors, le nombre de ventes d'appartements se maintient à un niveau élevé, proche de 6 000 transactions par an.

Toutefois, l'activité sur le marché des ventes d'appartements est soumise à de fortes variations saisonnières depuis 2007 : fréquemment, le nombre de transactions augmente assez nettement au 4^e trimestre, puis l'activité est plus calme au 1^{er} trimestre de l'année suivante. La hausse du nombre de transactions au 4^e trimestre peut en général être reliée à un changement réglementaire introduit au 1^{er} janvier de l'année suivante (ou éventuellement un changement réglementaire anticipé, mais finalement non introduit).

Graphique 14 : Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements, de 2007 à 2015



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base : prix enregistrés 2007-2015), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

II.3.1.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Les statistiques fournies par l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC se basent sur les prix de transaction officiels renseignés dans les actes notariés déposés auprès de l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Il s'agit de statistiques harmonisées, basées sur une méthodologie de traitement des données administratives développée dans le cadre d'un groupe de travail technique composé d'agents du STATEC, de l'Observatoire de l'Habitat, de la Banque centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

Le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat ont choisi de présenter leurs statistiques sur les prix de vente des appartements en dissociant les ventes d'appartements existants (que l'on peut grossièrement assimiler au « marché de l'ancien ») et les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA, que l'on peut assimiler au « marché du neuf »).

Comme l'indique le tableau 18, les prix de vente moyens par m² des appartements en euros courants ont fortement augmenté depuis un an : +5,1% pour les appartements existants et +12,4% pour les appartements en construction entre le 3^e trimestre 2014 et le 3^e trimestre 2015. Ces évolutions des prix moyens par m² des appartements sont assez nettement supérieures à celles relevées par l'indice des prix hédonique des appartements publié chaque trimestre par le STATEC : +4,5% pour l'indice hédonique des prix des appartements existants et +7,2% pour celui des appartements en construction. Ces indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés. Ici, le fait que le prix moyen par m² des appartements vendus ait augmenté plus vite que l'indice hédonique traduit une augmentation de la part des ventes d'appartements localisés dans la capitale et sa proche périphérie, zones dans lesquelles les prix moyens des appartements sont plus élevés.

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des prix moyens par m² est quasi-identique sur un an : +4,5% pour les appartements existants et +11,8% pour les prix par m² des appartements en construction.

La surface moyenne des appartements existants vendus n'a pas varié significativement depuis un an (+0,1% entre le 3^e trimestre 2014 et le 3^e trimestre 2015), si bien que les prix moyens des appartements existants vendus ont dans la même proportion que les prix par m² (+5,1% sur un an).

En revanche, la surface moyenne des appartements en construction a fortement augmenté (+6,1% sur un an), de sorte que les prix moyens des appartements en construction ont très fortement augmenté (+18,6%).

Tableau 15 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m² moyens des appartements au 3^e trimestre 2015 (en euros courants)

		3 ^e trimestre 2015	Variation trimestrielle (par rapport au 2 ^e trimestre 2015)	Variation sur un an (par rapport au 3 ^e trimestre 2014)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	362 854 €	+0,8%	+4,9%
	Surface moyenne	81,16 m ²	-1,9%	+0,1%
	Prix au m ² moyen	4 559 €/m ²	+2,8%	+5,1%
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	479 547 €	+2,5%	+18,6%
	Surface moyenne	86,67 m ²	+0,9%	+6,1%
	Prix au m ² moyen	5 525 €/m ²	+1,7%	+12,4%

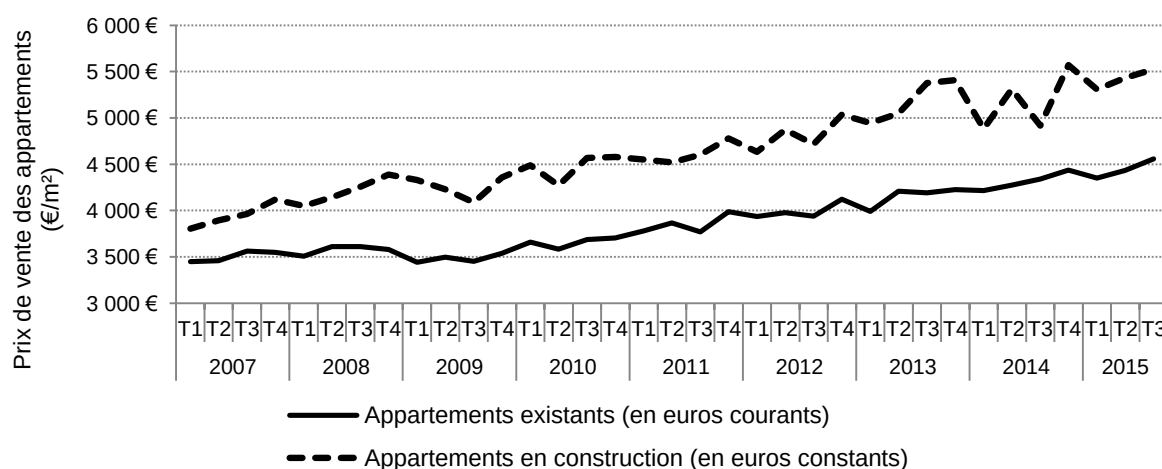
Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base : prix enregistrés 2014-2015), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Les tendances relevées sur les prix de vente enregistrés des appartements indiquent une forte hausse des prix par m², sur le marché de l'existant comme sur celui du neuf. Ces tendances sont cohérentes avec celles relevées par l'indicateur des prix annoncés à la vente, qui indique également une forte hausse au cours de l'année 2013. Pourtant, 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.

Sur une période plus longue, il apparaît que les prix enregistrés par m² des appartements en euros courants ont tendancielllement augmenté depuis 2007 (cf. graphique 18) : la hausse cumulée des prix moyens par m² atteint +32,1% pour les appartements existants et +45,2% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2015 (soit respectivement +3,2% et +4,4% en moyenne par an).

En euros constants, cette hausse cumulée reste très significative : +12,9% pour les appartements existants et +24,1% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2015 (soit respectivement +1,4% et +2,5% en moyenne par an sur cette période). Ces évolutions montrent que la différence de prix entre les appartements existants et les appartements en construction a très fortement augmenté depuis le début de l'année 2007. Il faut y voir probablement en partie une conséquence de l'introduction du passeport énergétique, qui a mis clairement en évidence les différences de performances énergétiques entre les logements neufs (avec une augmentation progressive des exigences en matière de construction) et les logements plus anciens.

Graphique 15 : Evolution des prix de vente enregistrés par m² des appartements entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2014 (en euros courants)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base : prix enregistrés 2007-2015), 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>).

II.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.

II.3.1.4. Prix de vente « affinés » par m²

Les différences entre communes dans les prix des appartements traduisent en partie des différences dans la valorisation de certaines annexes à la vente, en particulier les garages, places de stationnement et caves. Des travaux récents de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement suggèrent ainsi que la valorisation estimée d'un garage s'échelonne de 75 000 € à Luxembourg-Ville à 24 000 € dans le nord du pays en moyenne en 2014-2015. Dans ce cas, il peut être moins pertinent de comparer des prix par m² calculés comme un simple rapport entre un prix total de transaction (incluant les annexes) et une surface utile de l'appartement seul (n'incluant pas les surfaces des annexes). L'Observatoire de l'Habitat a donc construit une nouvelle série de prix par m² affiné des appartements (enlevant la contribution estimée des différentes annexes). Elle permet d'estimer une différence moyenne d'environ 14% (13% pour les appartements anciens et 15% pour les

appartements en construction) entre prix par m² publié jusqu'ici et prix par m² « affiné » (cf. tableau 19).

Tableau 16 : Comparaison entre le prix par m² publié ensemble par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, et le prix par m² « affiné » (hors annexes) en 2014-2015

	Prix par m ² publié ensemble par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat	Prix par m ² "affiné" (sans annexes)	Différence relative
Ventes d'appartements existants			
Canton de Luxembourg	5 608 €	4 903 €	-13%
Canton d'Esch	3 924 €	3 340 €	-15%
Capellen-Mersch	4 167 €	3 645 €	-13%
Est	3 938 €	3 426 €	-13%
Nord	3 514 €	3 172 €	-10%
G-D. de Luxembourg	4 395 €	3 815 €	-13%
Ventes d'appartements en construction (VEFA)			
Canton de Luxembourg	6 753 €	5 756 €	-15%
Canton d'Esch	4 746 €	3 889 €	-18%
Capellen-Mersch	5 230 €	4 623 €	-12%
Est	5 202 €	4 576 €	-12%
Nord	4 162 €	3 689 €	-11%
G-D. de Luxembourg	5 373 €	4 551 €	-15%

Source : Publicité foncière, STATEC-Observatoire de l'Habitat pour les prix publiés actuellement; simulations de l'Observatoire de l'Habitat pour les prix « affinis », obtenus en enlevant les contributions estimées par modélisation hédonique des : a) garages et emplacements intérieurs ; b) emplacements extérieurs ; c) caves. ;

Note : la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

II.3.2. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée. Depuis 2012, un partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU lui permet également de disposer de l'ensemble des annonces publiées sur ce portail au cours du trimestre.

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

II.3.2.1. Loyers annoncés des logements

Le nombre d'annonces de location d'appartements ou de maisons a augmenté en 2015 : +11% pour les maisons et +14% pour les appartements entre le 3^e trimestre 2014 et le 3^e trimestre 2015. Cette hausse du nombre d'annonces provient en partie d'une augmentation du stock des annonces déjà parues qui restent plus longtemps sur le marché, mais aussi et surtout d'une augmentation du nombre de nouvelles annonces. Au 3^e trimestre 2015, les nouvelles annonces représentent ainsi 88% des offres de location de maisons (contre 91% un an plus tôt) et 92% pour les appartements (contre 95% au 3^e trimestre 2014).

Sur l'année 2015, 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 quasiment identiques à celles relevées au cours des années précédentes.

Si l'on se tourne vers les évolutions récentes des indicateurs des loyers annoncés en euros courants, la hausse a été assez significative entre 2014 et 2015 (cf. tableau 20). Au 3^e trimestre 2015, l'augmentation atteint +5,1% pour les loyers annoncés des maisons et +3,1% pour les appartements sur une année.

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des indicateurs des loyers annoncés est quasiment identique sur un an : +4,6% pour les maisons entre le 3^e trimestre 2014 et le 3^e trimestre 2015, et +2,6% pour les appartements sur la même période.

Tableau 17 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 3^e trimestre 2015 (en euros courants)

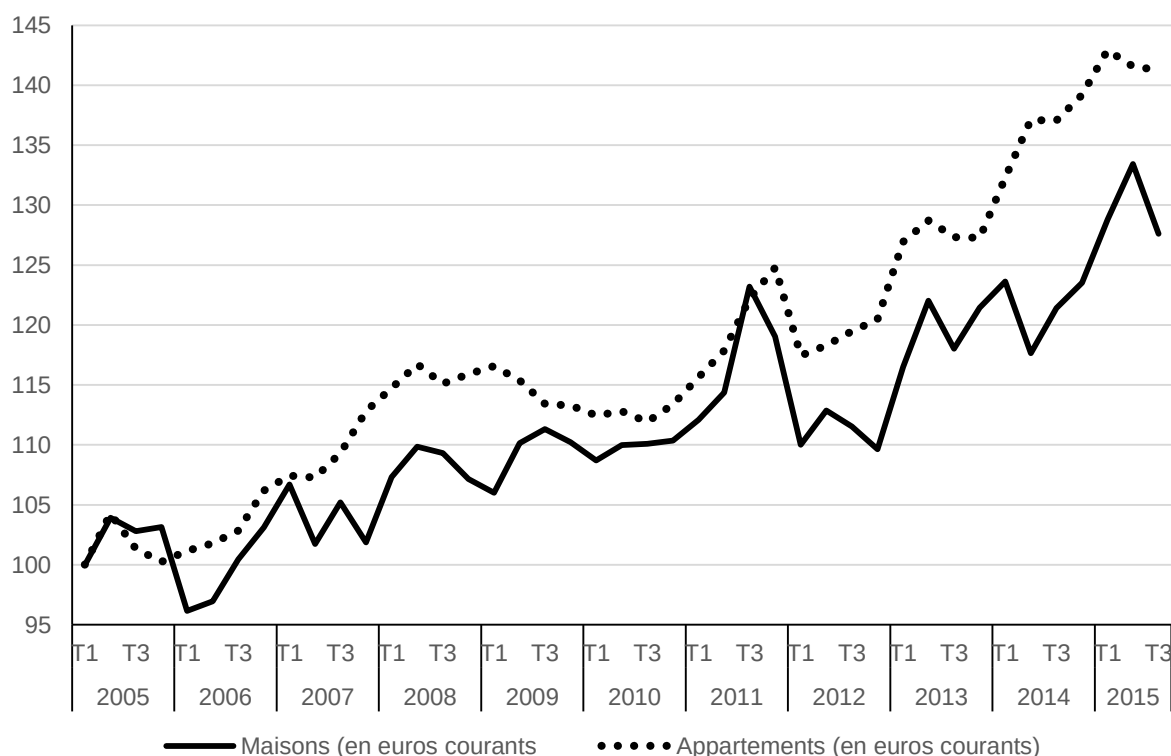
Segments	Nombre d'annonces relevées au 3 ^e trimestre 2015	Indicateur au 3 ^e trimestre 2015	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	398	127,61	-4,4%	+5,1%
Location d'appartements	2 780	141,27	-0,2%	+3,1%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2014-2015)

Sur une période plus longue, les indicateurs des loyers annoncés en euros courants ont connu de fortes fluctuations ces dernières années (cf. graphique 3) : après une légère réduction au cours de l'année 2005, les loyers annoncés des maisons comme des appartements avaient tendancielllement augmenté du début de l'année 2006 au milieu de l'année 2008. Ensuite, les loyers annoncés ont connu une phase de stabilisation jusqu'à la fin de l'année 2010. Le début de l'année 2011 avait été marqué par une forte hausse des loyers annoncés, immédiatement suivie d'une baisse de même ampleur dans la deuxième moitié de l'année 2011. Après la relative stabilisation observée en 2012, les loyers annoncés des maisons et des appartements sont repartis à la hausse au cours de l'année 2013. La hausse des loyers annoncés s'est poursuivie jusqu'au milieu de l'année 2015, avant une baisse assez nette au 3^e trimestre 2015, particulièrement pour les loyers annoncés des maisons.

Graphique 16 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 3^e trimestre 2015 (en euros courants)

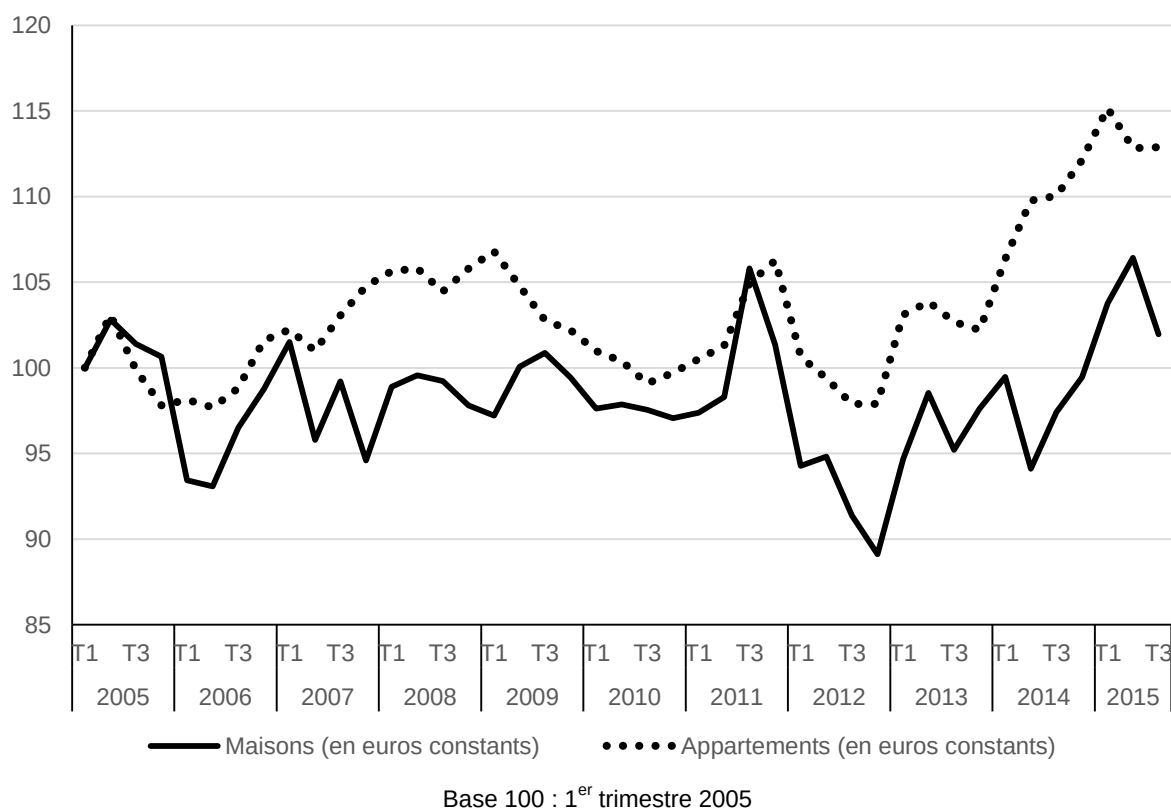


Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2005-2015)

En euros constants, les évolutions cumulées des indicateurs des loyers annoncés restent relativement faibles sur les onze dernières années, malgré la forte hausse récente des loyers annoncés des appartements (cf. graphique 19) : les loyers annoncés des appartements en euros constants n'ont ainsi augmenté que de +12,9% au total entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 3^e trimestre 2015 (soit environ +1,1% en moyenne par an). Les loyers annoncés des maisons ont quant à eux progressé au même rythme que l'inflation en moyenne : en euros constants, ils ont augmenté au total de seulement +2,0% entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 3^e trimestre 2015 (soit +0,2% par an).

Graphique 17 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trim. 2005 et le 3^e trim. 2015 (en euros constants)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2005-2015)

II.3.2.2. 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.

II.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>).

II.3.2.4. 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.

II.3.3. Observation foncière

II.3.3.1. Potentiel foncier théorique pour l'habitat

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, 2010 et 2013 a été effectué pour l'ensemble du pays afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles. Ce travail a par exemple permis de déterminer qu'environ 2 719 hectares de terrains étaient théoriquement disponibles dans des zones définies pour la construction de logements à l'intérieur des PAG des communes en 2013. Une distinction entre deux types de terrains disponibles selon des caractères réglementaires et morphologiques a permis de montrer que 36,6% des terrains disponibles pour l'habitat (soit environ 995 hectares) correspondaient à des Baulücken. Ces terrains représentent de la disponibilité nette (c'est-à-dire que le terrain est viabilisé et que l'ensemble de sa superficie peut être utilisée pour l'habitat, sans besoin de création de voirie supplémentaire) et sont en théorie mobilisables à court terme (c'est-à-dire qu'ils ne nécessitent pas le dépôt d'un PAP « nouveau quartier » ou son équivalent dans les anciens PAG).

Par ailleurs, un suivi des types de propriétaires des terrains disponibles pour la construction de logements a permis de montrer que près de 76% des terrains disponibles pour l'habitat appartenaient à des personnes physiques (c'est-à-dire des particuliers) en 2013, et environ 16% à des personnes morales (c'est-à-dire des entreprises, des sociétés, des associations, des promoteurs, etc.). Les acteurs publics (administrations communales, Etat, Société Nationale des Habitations à Bon Marché et divers Fonds) détenaient donc moins de 8% des terrains disponibles pour l'habitat en 2013.

Les principaux résultats des travaux sur la disponibilité foncière pour l'habitat en 2013 ont été publiés en 2015 dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°20. Ils ont également alimentés les travaux du Ministère du Logement relatifs au Baulückenprogram.

II.3.3.2. Consommation foncière et reconstruction de terrains

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement est également chargé du suivi et de l'analyse de la consommation foncière et de la reconstruction de terrains. Il s'avère par exemple qu'environ 369 hectares ont été consommés dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 : il s'agit de terrains qui étaient disponibles en 2004 et sur lesquels un bâtiment résidentiel a été construit entre 2004 et 2010. Dans le même temps, 110 hectares ont fait l'objet d'une reconstruction dans les zones destinées à l'habitat : il s'agit de terrains sur lesquels des bâtiments résidentiels ont été construits entre 2004 et 2010 à la place d'un bâtiment existant ayant fait l'objet d'une démolition préalable.

La méthodologie développée par l'Observatoire de l'Habitat permet également d'estimer le nombre, la surface et la densité nette de construction sur les terrains nouvellement consommés ainsi que sur les terrains reconstruits.

En 2015, une mise à jour de ces travaux sur base de la photographie aérienne 2013 a été poursuivie. Elle se concrétisera en 2016 par l'analyse de la consommation foncière et de la reconstruction de terrains entre 2010 et 2013. Ces travaux ont d'ores-et-déjà alimentés la réalisation du deuxième Monitoring du Pacte Logement présenté en conférence de presse par Madame la Ministre du Logement Maggy Nagel et Monsieur le Ministre de l'Intérieur Dan Kersch le 12 février 2015.

II.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 5 000 ménages (soit près de 12 000 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.

II.3.5. Publications de l'Observatoire de l'Habitat

II.3.5.1. « Le logement en chiffres », publication conjointe avec le STATEC

L'année 2014 avait permis la concrétisation d'un projet commun de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement et du STATEC : la diffusion d'une publication conjointe consacrée aux prix de vente des appartements issus des actes notariés, tels qu'ils sont enregistrés dans la Publicité Foncière. Il s'agissait de l'aboutissement d'un projet entamé en février 2012, avec la création d'un groupe de travail consacré aux statistiques de prix des logements, composé d'agents du Ministère du Logement, du LISER, du STATEC, de la Banque Centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

L'année 2015 a permis la publication des deuxième et troisième éditions de cette publication conjointe avec le STATEC (respectivement en mars 2015 et en octobre 2015).

Chaque semestre, l'objectif de cette publication conjointe est de faire le point sur la situation du marché de l'immobilier résidentiel, mais également d'apporter des éclairages complémentaires sur le marché du logement. Pour cela, la publication est structurée en trois rubriques complémentaires :

- Les principales tendances de l'immobilier résidentiel : évolutions des prix de vente des appartements, de l'activité sur le marché des ventes d'appartements, de l'activité de la construction, des prix de construction, etc. ;
- Un tableau de bord incluant des statistiques plus structurelles sur les niveaux de prix de vente des appartements selon la surface du logement, sur les niveaux de prix dans les différentes zones géographiques et les grandes communes du pays ;
- Un ou plusieurs focus : des études plus spécifiques consacrées à un thème en lien avec l'immobilier résidentiel.

II.3.5.2. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°20 : Le potentiel foncier destiné à l'habitat en 2013

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°20, intitulée « Le potentiel foncier destiné à l'habitat en 2013 », s'appuyait sur un recensement des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat dans les Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes.

Cette Note était structurée autour de 5 grandes questions :

- Comment identifier les terrains potentiellement utilisables pour l'habitat ?

L'équipe de l'Observatoire de l'Habitat se basait sur la photographie aérienne du Grand-Duché de Luxembourg réalisée en 2013 pour le compte de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, qui permettait d'identifier visuellement les terrains potentiellement disponibles. Pour savoir si réglementairement il était possible de construire sur ces terrains identifiés, ils étaient confrontés aux Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes (mis à jour en intégrant les éléments apportés par les Plans d'Aménagement Particulier – PAP), en ne retenant que les terrains disponibles en zones destinées à être urbanisées. Dès lors, les terrains identifiés sont des terrains potentiellement disponibles dans des zones réglementairement destinées à un usage résidentiel, sans pouvoir prendre en compte les dispositions des propriétaires à vendre ou à faire construire les terrains en question. Il s'agit ainsi d'un potentiel foncier purement théorique.

- Quelle est la surface encore potentiellement disponible pour l'habitat ?

En prenant en compte l'intégralité des terrains situés dans les zones d'habitation et en supposant que 75% de la superficie des zones mixtes soit disponible pour le logement, il en ressortait que 2 719 hectares de terrains étaient disponibles pour l'habitat dans les PAG des communes. Cela correspondait à une très légère augmentation de +0,67% par rapport à 2010 (2 701 hectares). Une partie des terrains disponibles en 2010 a pourtant été consommée par des bâtiments avant 2013, mais à l'inverse des destructions de bâtiments ont pu libérer certains terrains. De plus, des modifications de PAG avec des extensions de zones urbanisables, mais aussi des redécoupages parcellaires, ont impacté les surfaces potentiellement disponibles pour l'habitat.

- Quelles sont les communes qui ont les surfaces disponibles les plus importantes en proportion des surfaces totales dédiées à l'habitat dans leur PAG ?

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°20 mettait également en évidence un taux de disponibilité net dans les zones destinées à l'habitat de 21,5% en moyenne, ce qui signifiait que plus d'un cinquième de ces zones était encore libre de construction.

Toutefois, de fortes différences étaient relevées entre communes. Celles qui présentaient les taux de disponibilité nets les plus élevés étaient en grande majorité des communes à tendance rurale et quelques communes périurbaines proches de la capitale comme Leudelange (37%) et Strassen (36%). Même si certaines de ces communes n'avaient pas dans l'absolu le plus grand nombre d'hectares disponibles pour la construction de logements, il leur reste beaucoup de potentiel par rapport à la superficie des zones existantes.

A l'inverse, certains Centres de Développement et d'Attraction (CDA) comme Ettelbrück (10%), Junglinster (12%), Diekirch (13%) ou Mersch (15%) ont un taux de disponibilité net assez réduit. C'est particulièrement le cas dans la commune d'Esch-sur-Alzette (9%), pour laquelle une faible proportion de la zone d'habitat reste disponible pour la construction de logements.

A Luxembourg-Ville, le taux de disponibilité net est légèrement inférieur à la moyenne nationale : 19% des surfaces contenues dans la zone d'habitat sont encore libres de construction (soit environ 221 hectares sur les 1 116 hectares de terrains contenus dans les zones d'habitat de la capitale).

- Quelle part des terrains potentiellement disponibles correspond à des Baulücken, c'est-à-dire des terrains potentiellement a priori viabilisés et rapidement mobilisables ?

Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat permettaient également de classer l'ensemble du potentiel foncier en deux types de terrains disponibles, selon leurs caractéristiques morphologiques et réglementaires :

- Les *Baulücken*, qui représentent de la disponibilité nette et sont en théorie mobilisables à court terme, représentaient 36,6% de l'ensemble des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat en 2013, soit environ 995 hectares ;
- Les 63,4% restants concernent des terrains disponibles qui représentent de la disponibilité brute ou ne sont mobilisables qu'à moyen ou long terme, soit environ 1 724 hectares.

- Qui sont les propriétaires des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat ?

Puisque le potentiel foncier destiné à l'habitat ne prend pas en compte la volonté des propriétaires des terrains identifiés comme disponibles de les mettre en construction, il est particulièrement important de connaître les types de propriétaires de ces terrains pour pouvoir estimer les tendances possibles de développement dans les différentes communes. Il s'avère en effet que plus des trois-quarts (75,6%) de la surface totale disponible pour l'habitat selon le PAG des communes appartient à des particuliers (personnes physiques), avec 2 055 hectares sur les 2 719 hectares disponibles. Les personnes morales (qui incluent les entreprises, les sociétés, les associations, les promoteurs) détiennent quant à elles 16,2% des terrains disponibles, soient 422 hectares. Les acteurs publics ne détiennent ainsi qu'une part relativement réduite des terrains disponibles pour l'habitat : 7,8% de la

surface totale disponible, soit 213 hectares. Dans le détail, les communes et syndicats de communes détiennent 160 hectares, alors que l'Etat luxembourgeois et les différents Fonds ne détiennent respectivement que 26 et 27 hectares (cf. tableau 21).

Tableau 18 : Répartition des surfaces disponibles pour l'habitat selon le type de propriétaires

	Baulücken		Autres terrains		Total des terrains	
	Surface disponible	Part	Surface disponible	Part	Surface disponible	Part
Personnes physiques	818 ha	82,2%	1 237 ha	71,8%	2 055 ha	75,6%
Personnes morales	116 ha	11,7%	326 ha	18,9%	442 ha	16,2%
Commune ou syndicat de communes	43 ha	4,3%	117 ha	6,8%	160 ha	5,9%
Fonds	5 ha	0,5%	22 ha	1,3%	27 ha	1,0%
Etat	7 ha	0,7%	19 ha	1,1%	26 ha	0,9%
Propriétaire mixte⁴	0 ha	0,0%	1 ha	0,1%	1 ha	0,0%
Propriétaire inconnu	6 ha	0,6%	2 ha	0,1%	8 ha	0,3%
TOTAL	995 ha	100,0%	1 724 ha	100,0%	2 719 ha	100,0%

Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base Disponibilité foncière 2013)

⁴ Il s'agit de terrains partagés entre plusieurs types de propriétaires (copropriété de personnes physiques et de personnes morales par exemple).

II.3.5.3. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21 : Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014

La Note n°21, intitulée « Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014 », présentait pour les premiers résultats des travaux de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement sur les prix du foncier à bâtir. Ces travaux s'appuient sur une collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ayant permis de compléter les informations disponibles dans les actes notariés (repris dans le fichier de la Publicité Foncière) avec des informations sur les caractéristiques physiques et la localisation des parcelles vendues.

Cette Note n°21 était divisée en quatre sections, dont chacune visait à répondre à une question spécifique :

- Comment identifier le foncier destiné à la construction de logements ?

Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat identifient le foncier destiné à la construction de logements en s'appuyant sur la localisation des parcelles (ou ensemble de parcelles contiguës) au sein des Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes, mis à jour pour l'année 2010.

Seule une partie des zones définies dans le PAG est en effet destinée à accueillir des logements : dans la typologie harmonisée construite par l'Observatoire de l'Habitat, il s'agit des zones d'habitation et des zones mixtes, qui sont regroupées sous le vocable « zones à vocation résidentielle ». Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat montrent que 43% des parcelles libres d'occupation (ou ensemble de parcelles contiguës vendues dans une même transaction) ayant fait l'objet d'une vente entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement (c'est-à-dire pour plus de 90% de leur surface) dans une zone à vocation résidentielle.

- Comment se distribuaient les prix des parcelles libres en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014 ?

En considérant le Grand-Duché de Luxembourg dans son ensemble, le prix de vente médian des parcelles (de superficie supérieure à un are) situées essentiellement dans une zone à vocation résidentielle était de 54 221 €/are entre 2010 et 2014. L'utilisation de prix médian, qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur à 54 221 €/are entre 2010 et 2014 et l'autre moitié à un prix supérieur, permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes. La distribution des prix par are est en effet très asymétrique et marquée par un certain nombre de valeurs extrêmes qui peuvent induire de mauvaises interprétations des résultats quant aux évolutions dans le temps (que suggérerait par exemple une baisse du prix moyen ne résultant que d'une réduction du nombre de valeurs extrêmes).

En analysant plus finement la distribution des prix are des parcelles libres en zone à vocation résidentielle, il apparaît que 25% des transactions se sont faites en-dessous de 39 016 €/are, alors que 25% des transactions se sont faites à un prix supérieur à 74 860 €/are.

- Comment les prix du foncier à bâtir ont-ils évolué entre 2010 et 2014 ?

Etant donnée l'hétérogénéité des prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle, interpréter l'évolution des prix à une échelle nationale ne serait pas très pertinent : de fortes fluctuations du prix par are médian national pourraient en effet s'expliquer davantage par des changements dans la localisation des parcelles vendues que par des changements dans la valorisation d'une même parcelle au cours du temps.

Dès lors, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a choisi d'analyser les évolutions des prix à une échelle géographique plus fine, qui correspond au découpage en douze cantons. Ce découpage est plutôt adapté à de telles analyses, puisque les niveaux de prix des terrains à bâtir sont plutôt homogènes au sein de la plupart des cantons (hormis peut-être les cantons de Luxembourg, Capellen et Diekirch) et que dans le même temps les différences de niveaux de prix entre cantons sont souvent significatives.

Dans les cantons de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, qui présentent très nettement les prix par are les plus élevés, la hausse des prix a été plus forte que la moyenne (+7,0% en moyenne par an dans le canton d'Esch-sur-Alzette et +4,3% dans celui de Luxembourg). Dans les autres cantons limitrophes de celui de Luxembourg (Capellen, Grevenmacher, Mersch et Remich), les augmentations de prix ont aussi été importantes et les niveaux de prix are médians ont semblé convergé entre 2010 et 2014 dans ces quatre cantons. Dans les autres cantons, plus éloignés de la capitale, les prix par are ont moins fortement augmenté. Ils ont même diminué dans les cantons de Diekirch et de Wiltz (respectivement -2,5% et -0,6%).

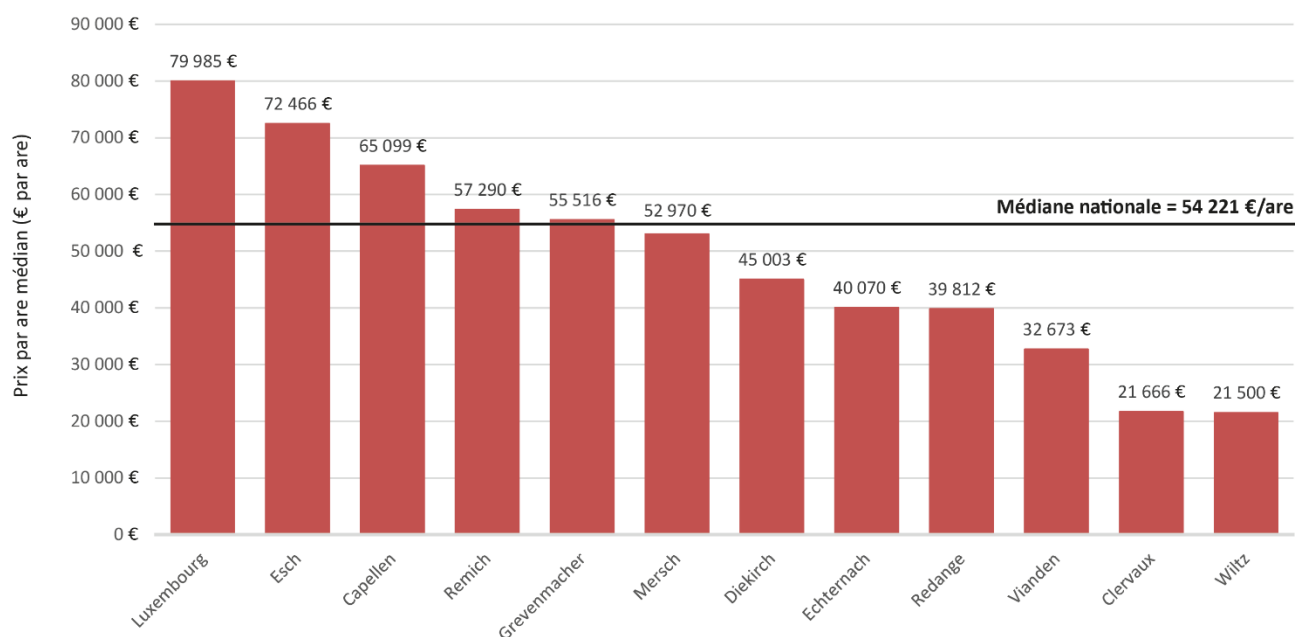
- Quelle est la structuration spatiale des prix du foncier à bâtir ?

Le territoire du Grand-Duché de Luxembourg est caractérisé par de très importantes différences dans les prix du foncier à bâtir : le prix de vente médian entre 2010 et 2014 s'élevait ainsi à 79 985 €/are dans le canton de Luxembourg et 72 466 €/are dans le canton d'Esch-sur-Alzette, contre 21 666 €/are et 21 500 €/are dans les cantons de Clervaux et Wiltz (cf. graphique 21).

La forte dispersion des prix de vente des terrains localisés en zone résidentielle s'explique avant tout par la forte influence exercée par la distance à Luxembourg-Ville – principal bassin d'emplois et de services du pays – et l'organisation du réseau de transport.

Ainsi le prix par are médian des terrains des terrains situés à environ 30 minutes de Luxembourg-Ville correspond à environ 38% de la valeur médiane de la capitale. A une distance de 60 minutes de la capitale, le prix médian est cinq fois inférieur au prix médian enregistré à Luxembourg-Ville.

Graphique 18 : Prix par are médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton (2010-2014)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

II.3.6. Semaine Nationale du Logement

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat ont été présentés lors de la 18^{ème} Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 10 au 18 octobre 2015.

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, un panneau illustrant les tendances récentes sur le marché de la vente d'appartements, et un panneau consacré aux travaux sur le potentiel foncier pour l'habitat en 2013 ;
2. la diffusion de la troisième édition du « Logement en chiffres », publication conjointe de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement avec le STATEC ;
3. la présentation de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°20 analysant le potentiel foncier pour l'habitat en 2013 ;
4. la mise à jour sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat des statistiques sur les prix de vente et les loyers annoncés des logements.

II.3.7. Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat a assuré la maintenance et la mise à jour de son site internet (<http://observatoire.ceps.lu>) tout au long de l'année 2015, 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 ;
- 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 régulière de la rubrique consacrée au confort des logements ;
- l'actualisation des publications, telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés, le « Logement en chiffres » et les Notes de l'Observatoire de l'Habitat.

II.4. Nouveautés dans la législation

En 2015, les textes légaux/réglementaires suivants ont été publiés au Mémorial, et sont entrés en vigueur (à *part la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016*) :

Loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le **bail à usage d'habitation** et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(publiée au Mémorial A - n° 169 du 1^{er} septembre 2015, p. 3958; doc. parl. n°6610)

Cette loi vise tout d'abord à mettre l'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en conformité avec les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le projet de loi n°6610 a été déposé suite aux discussions menées dans le cadre de la proposition de loi n°6280 (Ben Fayot). La loi précitée de 2011 prévoit que chaque changement du mode d'affectation d'une construction est soumis à une autorisation du bourgmestre. Or, d'après l'ancien article 27 de la loi de 2006, une habitation ou un local habituellement loué pour servir de logement ne pourra être soustrait à cette destination pour être transformé en bureau ou local à usage commercial ou artisanal, sauf autorisation expresse de la part du collège des bourgmestre et échevins de la commune. La disposition afférente de l'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 a ainsi été supprimée. Est également supprimé de l'article 27 l'exception prévue en faveur des services publics aux termes de laquelle l'interdiction de conversion d'un logement en local commercial ou artisanal ne s'applique ni aux bureaux des services publics, ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement. Les services publics devront dès lors également disposer à l'avenir d'une autorisation du bourgmestre en cas de changement du mode d'affectation d'une construction. L'article 27 est également adapté en ce qui concerne la faculté pour les communes d'obliger les propriétaires de déclarer les logements non-occupés (pouvoir du conseil communal et non du collège des bourgmestre et échevins, réduction des sanctions à un niveau plus approprié).

Par ailleurs, l'article 1^{er} prévoyant le champ d'application de la loi de 2006 a été adapté. Il est en effet utile de mettre cet article en concordance avec la *nouvelle législation de 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg*.

De plus, il convient de remédier à une insécurité juridique en prévoyant maintenant clairement dans la loi la saisine du juge de paix par simple requête (et non par voie de citation directe) pour les contestations entre parties relatives aux contrats d'accueil ou d'hébergement prévues par la *loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique* (dont l'article 10 contient toujours une référence à l'ancienne loi abrogée de 1955 sur le bail à loyer).

Finalement, il convient également de prévoir que la loi de 2006 ne s'appliquera pas aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un *organisme de gestion locative sociale* (tel que visé par le projet de loi n°6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables, retiré du rôle en 2015). Dans le cadre d'une telle gestion locative sociale visant l'inclusion sociale des couches fragiles de la population, il faut être en mesure de pouvoir reloger le ménage bénéficiaire, même avant le terme du contrat, en cas de récupération d'un bien loué par le propriétaire-bailleur. Ceci n'est possible que si l'organisme de gestion locative sociale dispose d'un parc de logements d'une certaine taille et soumis à une certaine dynamique.

Il convient de noter qu'en 2015, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation a également été modifiée par la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts (publiée au Mémorial A - n°174 du 9 septembre 2015, p. 4152; doc. parl. n°6711, modification de l'article 7 de la loi de 2006).

Règlement grand-ducal du 4 septembre 2015 arrêtant le **Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés** ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Mémorial A - N° 181 du 18 septembre 2015, pp. 4360-4380)

Ce règlement grand-ducal arrête le nouveau *programme de construction d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat*, en abrogeant le règlement grand-ducal modifié du 21 octobre 2014 arrêtant l'ancien programme de construction d'ensembles.

L'ensemble des projets inscrits au nouveau programme se présente dorénavant comme suit:

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	location	
Nouveaux projets	51	549	613	1.162
Anciens projets	410	5.547	4.084	9.631
Total	461	6.096	4.697	10.793

L'actualisation du programme de construction d'ensembles de logements subventionnés porte sur un ajout total de 51 projets pour un total de 1.162 unités dont 549 unités seront destinées à la vente et 613 unités seront destinées à la location.

Il est à souligner que 31 des 51 nouveaux projets (60%) sont respectivement seront initiés par des communes ce qui illustre de manière significative la forte dynamique induite en matière de logement social et subventionné par l'initiative communale.

L'ensemble du présent programme porte donc sur 461 projets pour un total de 10.793 logements, dont 6.096 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 4.687 logements portent sur des projets de réalisation de logements locatifs.

En considérant les nouveaux projets, les modifications relatives à des projets existants ainsi que les projets supprimés, le programme représente une augmentation de 276 unités de logements par rapport à la version précédente (le nombre de logements a progressé de 10.517 à 10.793 unités).

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979, le présent règlement grand-ducal prévoit en outre des dispositions concernant 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.

Loi du 9 décembre 2015 portant **introduction d'une subvention de loyer.**

Règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

(publiés au Mémorial A - n°233 du 14 décembre 2015, pp. 5156-5161, doc. parl. n°6542; rectificatif au Mémorial A - n°247 du 24 décembre 2015, p. 6144)

De nombreux ménages - dont les moyens financiers sont trop modestes pour faire l'acquisition de leur propre logement - rencontrent de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable. Ainsi, l'ancien Gouvernement avait annoncé en 2012 d'introduire une subvention de loyer qui permettra aux ménages locataires ne touchant qu'un modeste revenu de diminuer leur taux d'effort grâce au versement par l'Etat d'un complément financier mensuel. Le nouveau Gouvernement a procédé à certains amendements du projet de loi initial avant son adoption par la Chambre des Députés en date du 18 novembre 2015.

La nouvelle mesure - en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2016 - est une réponse aux besoins des ménages n'ayant pas pu accéder à un logement locatif auprès d'un promoteur public, soit parce que leur demande n'a pas encore pu être satisfaite faute de disponibilité, soit parce que leur situation financière et familiale ne leur permet tout juste pas de remplir les conditions d'accès à un tel logement. Par ce biais, l'Etat exercera donc sa fonction régulatrice en aidant les ménages concernés à accéder à une offre en logements locatifs partiellement étendue du marché privé.

L'introduction d'une subvention de loyer au Luxembourg est devenue nécessaire, et ceci principalement pour 3 raisons :

- l'augmentation considérable des prix du loyer des logements locatifs du marché privé,
- la situation de revenu des ménages les plus modestes et poids du logement sur leur revenu,
- la pénurie de logements locatifs sociaux au Grand-Duché.

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée en y insérant un nouveau chapitre *2quinquies*. L'octroi d'une subvention de loyer est soumis à 3 conditions cumulatives, à savoir :

1. être un ménage disposant d'un revenu situé en-dessous du seuil de faible revenu,
2. être un ménage confronté à un taux d'effort supérieur à un tiers du revenu net disponible, et
3. être un ménage occupant un logement locatif du marché privé luxembourgeois.

La population ciblée par la subvention de loyer est l'ensemble des ménages locataires du parc privé dont le niveau de vie est inférieur à la moyenne entre le salaire social minimum net non-qualifié et le salaire social minimum net qualifié. En-dessous de cette limite, les ménages sont considérés en risque de précarité.

Le montant de la subvention de loyer « *est plafonné en fonction de la composition du ménage. Le montant maximum de la subvention de loyer est limité à 300 euros par mois et par ménage. Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le ménage éligible.* ». Il s'agit donc d'un secours financier mensuel pour réduire la charge du loyer, dont le maximum théorique a été majoré de 230 à 300 euros par mois par un amendement gouvernemental du 15 mai 2015.

Avec l'aide du LISER, le Ministère du Logement a mis au point une formule de calcul permettant de déterminer le montant de la subvention d'intérêt à laquelle le ménage éligible a droit. La subvention de loyer est calculée en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini selon les besoins théoriques optimaux par type de ménage au Grand-Duché de Luxembourg. Pour limiter et maîtriser le coût budgétaire associé à la mise en place d'une subvention de loyer, un mécanisme de plafonnement de l'aide a été incorporé dans le règlement d'exécution de la loi. Le montant de la subvention de loyer est ainsi borné par un montant plafond qui dépend de la composition du ménage. Les détails concernant les seuils de faible revenu, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage sont à fixer annuellement par règlement grand-ducal.

Afin de simplifier et d'accélérer les processus administratifs lors de la demande d'aide et lors du réexamen annuel du dossier, il a également été prévu un droit d'accès à des données à caractère personnel de diverses administrations au profit des gestionnaires du dossier au ministère du Logement, en cas d'accord préalable du demandeur de l'aide.

Les bénéficiaires du revenu minimum garanti (RMG) et du revenu pour personne gravement handicapée (RPGH) peuvent demander une subvention de loyer. Cependant, en aucun cas, il ne peut y avoir un cumul entre les majorations prévues par les lois sur le RMG, respectivement le RPGH et la subvention de loyer.

Projet de loi n° 6916 portant réorganisation de l'établissement public « Fonds du logement »
--

(déposé à la Chambre des Députés le 26 novembre 2015)

Ce projet de loi et les projets des trois règlements grand-ducaux d'exécution ont pour objectif d'améliorer l'organisation et le fonctionnement du Fonds du Logement, en mettant l'accent sur sa gouvernance, la transparence de sa gestion et de l'emploi des ressources publiques qui lui sont allouées. Ces textes visent à dynamiser le fonds et, par-là, à induire une augmentation de l'offre des logements sociaux.

1. Le respect de la réglementation européenne en matière d'aides d'Etat

Les textes proposés tendent à mettre les dispositions régissant le fonds en conformité avec les règles européennes en matière d'aides d'Etat.

Le projet de loi prévoit ainsi de verser au Fonds, à charge du budget de l'Etat, une compensation de service public suivant les modalités à déterminer par règlement grand-ducal. Le projet de règlement grand-ducal fixant les modalités de la compensation de service public prévoit une compensation comportant 2 parties: 1) des dotations couvrant une partie du prix ou de la soulte en cas d'acquisition ou d'échange de terrains; 2) une compensation des déficits d'exploitation des activités de vente et de location sociale.

Cette compensation des déficits d'exploitation, déterminée sur base de comptes séparés relatifs à ces activités, ne saurait en aucun cas couvrir un éventuel déficit de l'activité que le Fonds exerce en dehors du champ des aides à la construction d'ensembles. Dans le passé, le Fonds a bénéficié de dotations annuelles considérables à charge du budget de l'Etat, couvrant de façon indiscriminée son déficit global. La nouvelle approche, s'appuyant sur des méthodes de comptabilité analytique, devrait conduire à des économies substantielles au profit du budget de l'Etat.

2. Les autres modifications principales

Dans un souci de soutenir le dynamisme et l'évolution des procédures de décision, les membres du conseil d'administration, qui correspond à l'actuel comité-directeur, sont désormais nommés pour un mandat de 5 ans, renouvelable une fois, le mandat des membres du comité-directeur n'ayant pas été limité dans le temps.

Le conseil d'administration comprendra à l'avenir un représentant du Syvicol, ce qui reflète l'importance d'une bonne collaboration et d'un échange constant entre le Fonds et les administrations communales afin d'assurer que les projets de logements puissent avancer avec célérité et correspondent aux besoins locaux.

Le contrôle de l'Etat sur le Fonds se trouve accru. Dans ce contexte se situe la désignation par le Ministre du Logement d'un commissaire du Gouvernement qui jouit d'un droit d'information et de contrôle sur l'établissement public ainsi que sur sa gestion technique, administrative et financière et surveillera le respect de la législation ainsi que des conventions conclues avec l'Etat.

En cas de divergences de vue du Ministre du Logement et du conseil d'administration du Fonds, le point de vue du ministre prime en toute circonstance. A cela s'ajoute la tutelle d'approbation du Ministre du Logement.

La direction du Fonds ne sera dorénavant plus assurée par le président du conseil d'administration, mais par un directeur, assisté de deux directeurs-adjoints.

Afin de permettre au Fonds d'exercer ses missions avec efficience, et de répondre surtout au besoin prononcé de la création de logements locatifs, l'Etat pourra garantir les prêts contractés par le fonds jusqu'à hauteur de 60 millions euros. La limite de la garantie d'Etat est aujourd'hui fixée à 25 millions euros.

L'exemption d'impôts dont bénéficie le Fonds est abolie, afin de ne pas encourir le risque de voir cette exemption qualifiée comme une aide d'Etat au sens de la réglementation européenne.

II.5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2015, 20 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement :

- Question n° 826 du 7 janvier 2015 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant la langue administrative de la correspondance du Fonds du logement;
- Question n° 920 du 19 février 2015 posée par les honorables députés Lex Delles et Guy Arendt concernant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location (réponse commune avec le Ministre de l'Intérieur);
- Question n° 930 du 23 février 2015 posée par l'honorable député Guy Arendt concernant les demandes de remboursement d'aides au logement indûment touchées envoyées par le Service des Aides au Logement;
- Question n° 952 du 3 mars 2015 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant la politique du logement;
- Question n° 963 du 5 mars 2015 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du logement;
- Question n° 964 du 5 mars 2015 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'audit commandité portant sur le Fonds du logement;
- Question n° 971 du 9 mars 2015 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant les finances du Fonds du logement;
- Question n° 1039 du 9 avril 2015 posée par les honorables députés Taina Bofferding et Franz Fayot concernant la pauvreté infantile au Luxembourg (réponse commune avec le Ministre de la Famille et de l'Intégration);
- Question n° 1040 du 9 avril 2015 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant la « Luxemburger Nachhaltigkeitszertifizierung für Wohngebäude (LUNOZ) »;
- Question n° 1078 du 23 avril 2015 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la SNHBM;

- Question n° 1166 du 29 mai 2015 posée par l'honorable députée Nancy Arendt concernant la répartition des demandeurs d'asile (réponse commune avec le Ministre des Affaires étrangères, le Ministre de l'Immigration et de l'Asile et le Ministre de la Famille et de l'Intégration);
- Question n° 1236 du 25 juin 2015 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du logement;
- Question n° 1253 du 30 juin 2015 posée par les honorables députés Diane Adehm et Gilles Roth concernant la réforme du « Pacte logement »;
- Question n° 1270 du 3 juillet 2015 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la nomination du nouveau Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère du Logement;
- Question n° 1271 du 6 juillet 2015 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Ministère du Logement;
- Question n° 1330 du 29 juillet 2015 posée par l'honorable députée Sylvie Andrich-Duval concernant le bâtiment du Centre Hospitalier Neuro-Psychiatrique (réponse commune avec le Ministre de la Santé et le Ministre du Développement durable et des Infrastructures);
- Question n° 1373 du 13 août 2015 posée par les honorables députés Franz Fayot et Yves Cruchten concernant certaines pratiques d'agences immobilières;
- Question n° 1429 du 14 septembre 2015 posée par l'honorable député David Wagner concernant les difficultés pour les bénéficiaires du RMG de contracter un bail à loyer;
- Question n° 1536 du 2 novembre 2015 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant les logements pour réfugiés et personnes en difficulté;
- Question n° 1589 du 23 novembre 2015 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la réforme du Fonds du Logement;

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du Ministre du Logement auxdites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des Députés (www.chd.lu > aller dans la rubrique « Travail à la Chambre », puis sous « Rôle des affaires » et sélectionner « Questions parlementaires » dans l'encadrement gris en bas de page).

b) Les débats, questions orales, heures de questions et motions

Au cours de l'année 2015, il y a eu un débat d'orientation au sujet de l'orientation future de la politique du logement, qui s'est tenu au cours de la séance publique du 30 juin 2015, suite à une demande du groupe politique CSV du 21 novembre 2014. Le suivi du débat sur la politique du logement a eu lieu le 27 octobre 2015 à la Commission du logement, en présence du Secrétaire d'Etat au Logement. Les sujets abordés lors de ce débat étaient notamment la mobilisation de terrains à bâtir et la construction de nouvelles habitations, la réforme du Fonds du logement, la nouvelle stratégie de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, la gestion locative sociale, le guichet unique des aides au logement ainsi que la banque climatique.

En 2015, il y a eu une motion concernant notamment le Ministère du Logement, à savoir la motion relative à l'aménagement du territoire (dépôt par Henri Kox, cf. plan directeur sectoriel « logement »), qui a été adoptée par la Chambre des Députés dans sa séance publique du 19 mars 2015.

c) La Commission du Logement

En 2015, la Commission du Logement s'est réunie 14 fois pour analyser et/ou discuter sur les thèmes suivants :

- 1) Projet de loi n°6610 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (désignation du rapporteur, examen de l'avis du Conseil d'Etat, continuation des travaux) et proposition de loi n°6280 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (présentation du texte et organisation des travaux) (3 février) ;
- 2) Situation actuelle du Fonds du logement (25 février) ;
- 3) Préparation du débat de consultation sur l'aménagement du territoire (commission jointe, 25 février) ;
- 4) Présentation du « 2^e Monitoring Pacte Logement » (3 mars) ;
- 5) Echange de vues avec la Ministre concernant la situation au Fonds du logement (19 mars) ;
- 6) Présentation du rapport final de l'audit organisationnel et fonctionnel du Fonds du logement (21 avril) ;
- 7) Entrevue avec le Secrétaire d'Etat au Logement concernant les observations formulées par la Cour des Comptes au sujet du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall et du Fonds du logement (commission jointe, 27 avril) ;
- 8) Projet de loi n°6610 et proposition de loi n°6280 (examen des dispositions concernant les communes) (commission jointe, 5 mai) ;
- 9) Présentation du « Baulückenprogramm » (11 mai) ;
- 10) Projet de loi n°6610 et proposition de loi n°6280 (2 juillet) ;
- 11) Hearing entre des commissions parlementaires et le Parlement des Jeunes (cf. résolution portant sur le logement au Luxembourg) (10 juillet) ;

- 12) Projet de loi n°6542 portant introduction d'une subvention de loyer (désignation d'un rapporteur, examen des avis complémentaires, présentation et adoption du projet de rapport) (7 octobre) ;
- 13) Projet de loi n°6542 portant introduction d'une subvention de loyer (adoption d'un projet de rapport) et suivi du débat sur la politique du logement (27 octobre) ;
- 14) Projet de loi n°6900 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2016 et projet de loi n°6901 relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2015-2019 (analyse des volets concernant la politique du logement) (26 novembre).

II.6. Les relations avec le Service de l'Ombudsman

En 2015, il y a eu neuf réclamations qui ont été transmises par le biais de la Médiateure au Ministère du Logement pendant l'exercice 2015. Elles concernaient pour la plupart le Service des Aides au Logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. La quasi-totalité des réclamations (8 sur 9 affaires) a pu être clôturée en 2015. En outre, deux affaires de 2014 encore ouvertes ont pu être clôturées.

Une grande majorité des réclamations auraient pu être évitées si les personnes concernées avaient 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 rencontre, 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 en principe sans recours à la Médiateure, à un avocat et/ou aux tribunaux administratifs.

La pratique a montré que la simple communication de *documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes* (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement) aurait pu être suffisante pour régler bon nombre des réclamations dans le passé. Pour éviter un éventuel remboursement ultérieur de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement - qui a une obligation d'information spontanée - 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.

II.7. Le programme gouvernemental - volet « logement »

Ces dernières années les prix du logement ont atteint des sommets inconnus. Cette évolution préoccupante est liée à une offre de logements et de terrains insuffisante, à la présence d'une minorité de ménages disposant d'un pouvoir d'achat élevé, à la lenteur administrative excessive de viabilisation de terrains ainsi qu'à l'évolution économique et démographique du Grand-Duché. L'offre de terrains à bâtir et de logements ne parvient pas à satisfaire la demande. Ce sont avant tout les prix du foncier qui sont à la base de l'évolution rapide des prix des logements.

Le premier objectif du Gouvernement sera de maîtriser l'évolution des prix sur le marché immobilier en augmentant l'offre de logements et de terrains constructibles.

Dans cette optique, la politique Gouvernementale en matière de logement agira prioritairement sur les points suivants :

- mobilisation de terrains à bâtir ;
- dynamisation de la création de logements sociaux et de logements à prix abordables ;
- révision du « pacte logement » et des mesures proposées dans le « paquet logement »,
- réforme de l'impôt foncier et des subsides au logement.

Afin de déployer au maximum les effets stabilisateurs des mesures susmentionnées sur l'évolution des prix, le Gouvernement procédera parallèlement à une révision des procédures administratives concernant la construction et l'habitat avec l'objectif de les simplifier et de les raccourcir.

a) Mobilisation de terrains à bâtir et construction de nouvelles habitations

Les acteurs publics assumeront dorénavant un rôle plus actif sur le marché immobilier et sur le marché du foncier. Les réserves publiques de terrains à bâtir de l'Etat et des communes seront viabilisées et bâties aussi rapidement que possible. Pour pouvoir atteindre les objectifs du Gouvernement en matière de création de logements, il faudra aussi recourir à des investisseurs privés. Les terrains ainsi viabilisés et les habitations construites pourront être rendus accessibles prioritairement à des familles, selon des critères de revenu restant à définir, par le biais de baux emphytéotiques. Le Gouvernement analysera avec un préjugé favorable d'autres moyens de mise à disposition de terrains et/ou d'habitations à des prix abordables, comme par exemple le moyen de la location-vente.

Considérant que les réserves foncières des acteurs publics sont insuffisantes pour relancer la construction de logements en nombre suffisant, le Gouvernement agira pour permettre une mobilisation accrue de terrains disponibles pour l'habitat appartenant aux personnes morales et physiques. Il établira en outre un programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (Baulücken) au niveau national.

Dans un objectif de viabilisation rapide de terrains nouvellement déclarés terrains constructibles, soit en ce qui concerne les nouvelles zones destinées à l'habitat définies par le plan sectoriel logement (PSL), soit pour tous les autres terrains nouvellement définis comme terrains à bâtir suite à des

décisions des conseils communaux compétents dans le cadre d'une révision de leur plan d'aménagement général respectif, le Gouvernement mettra en place l'instrument des contrats sur les terrains à bâtir (Baulandvertrag) et l'obligation de construire au bout d'un délai déterminé sur ces terrains à bâtir nouvellement créés. Il est évident qu'une telle stratégie va de pair avec un raccourcissement de la durée des procédures en relation avec la viabilisation des terrains à construire. Afin de combattre la spéculation, le Gouvernement se propose de donner aux communes les moyens juridiques nécessaires sur base des instruments existants au niveau national.

b) Dynamisation de la création de logements sociaux et à prix abordables par les acteurs publics

Le Gouvernement fera une évaluation des activités du Fonds du logement et de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) et en tirera les conclusions matérielles et structurelles nécessaires. L'objectif de cette analyse consistera à renforcer le rôle des intervenants publics comme acteurs réellement proactifs en matière de construction de logements sociaux, d'habitations à bon marché et de logements locatifs, et à assurer la gestion administrative du parc immobilier et le suivi social des locataires, le cas échéant en collaboration étroite avec les offices sociaux concernés.

Afin de soutenir les communes dans le domaine de la création de logements sociaux, le Gouvernement leur facilitera l'accès aux fonds nécessaires et mettra en place une structure de conseil permettant de conseiller les communes dans la mise en œuvre de leurs projets de lotissement et de construction.

Pour pouvoir satisfaire la demande énorme de logements sociaux et à prix abordables, le Gouvernement entend également impliquer activement l'initiative privée, dont le rôle se limitera à la construction de logements.

c) Réforme du Fonds du Logement

Sans vouloir anticiper sur l'analyse et sur l'évaluation des travaux des promoteurs publics précités, le Gouvernement se déclare en faveur d'une restructuration du Fonds du Logement dans l'objectif d'adapter son fonctionnement et son rendement aux besoins réels en politique de logement social et des priorités politiques définies par le Gouvernement en matière de logement. Dans cette optique le Fonds du Logement, en tant qu'établissement public, se prêtera à assurer certaines missions qui incombent à l'Etat, dont notamment :

- la construction prioritaire de logements sociaux locatifs ;
- la construction prioritaire de logements sociaux destinés à la vente ;
- la gestion administrative et technique du parc immobilier éventuellement par des antennes régionales ;
- l'assurance d'un suivi social adapté des clients du Fonds de Logement, le cas échéant en collaboration avec d'autres instances sociales et les offices sociaux ;
- la création de réserves foncières.

d) Promotion et élargissement des activités de l'AIS et responsabilisation des communes

Le Gouvernement promouvra les activités de l'Agence immobilière sociale (AIS) et encouragera la création d'agences immobilières sociales aux niveaux régional et local. Il créera un cadre légal à la gestion locative sociale, et favorisera la création de synergies entre les AIS et les offices sociaux.

Les autorités communales seront responsabilisées dans le cadre de la réforme des finances communales en vue de la construction de logements sociaux, par exemple en conditionnant une partie des transferts du fonds communal de dotation financière à la construction et à l'entretien de logements de ce type.

e) Révision du « pacte logement » et des mesures du « paquet logement »

Le Gouvernement entend clarifier et redéfinir ensemble avec les communes les objectifs définis par le « pacte logement » ainsi que les mesures définies par le « paquet logement ». Dans ce contexte, le droit de préemption des acteurs publics sera maintenu dans sa forme actuelle, tout comme l'instrument de l'exemption des plus-values et bénéfices de spéculation de l'impôt sur le revenu, en cas de vente de terrains par des personnes physiques à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes.

Il est projeté de soumettre toutes les aides et subventions étatiques dans le domaine du logement à une analyse critique. Dans ce contexte, le Gouvernement étudiera dans quelle mesure les aides seront liées à des critères sociaux ou à des critères ayant trait à la certification de la construction et de la rénovation durable.

Dans un esprit de simplification administrative, le Gouvernement encouragera la centralisation de la gestion et du paiement de toutes les aides étatiques en relation avec le logement dans un seul service étatique. En outre, le Gouvernement prendra des mesures permettant aux communes de lutter efficacement contre la désaffectation de logements à des fins bureaucratiques ou autres.

f) Loyers et copropriétés

Dans l'objectif d'abolir le système des cautions de loyer tout en maintenant le principe de la protection des propriétaires contre le danger potentiel de loyers impayés, le Gouvernement étudiera les possibilités d'introduire une garantie de loyer (non commerciaux).

En vue d'un meilleur contrôle des dispositions de loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, notamment l'article 3 de la prédite loi, des statistiques fiables sur les loyers (Mietspiegel) réellement payés seront établies.

Dans ce contexte, le Gouvernement procédera notamment à la mise en œuvre d'une réforme des commissions communales du loyer. Toutes les demandes d'attribution d'une subvention de loyer devront obligatoirement être soumises pour avis à ces commissions qui seront également dotées d'un droit d'auto-saisine dans des cas précis.

La loi sur les copropriétés sera revue afin de simplifier les rénovations et l'assainissement énergétique des immeubles.

g) Adaptation de la loi de l'aménagement communal

La loi sur l'aménagement communal sera analysée et adaptée, ceci avant tout dans l'optique de réduire les délais et d'alléger des procédures.

h) Réforme de l'impôt foncier

Le Gouvernement procédera à une réforme de l'impôt foncier qui devra assurer aux collectivités locales un revenu stable contribuant au financement des infrastructures locales. L'imposition du foncier doit être revue de façon à établir une équité certaine entre les contribuables et permettre une affectation plus économe des ressources foncières.

II.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) Primes et aides en intérêt - conditions – demandeur propriétaire d'un **autre logement à l'étranger** - contraire à l'article 10bis Constitution (non)

Compte tenu de l'article 11 de la loi du 25 février 1979, le défaut d'être propriétaire d'un autre logement est à interpréter comme visant tout logement, indistinctement de la situation du bien immobilier (...). La condition litigieuse d'octroi d'une aide au logement, à savoir l'absence de propriété d'un autre logement que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger (...) est identique pour toute personne sollicitant une telle aide en rapport avec un logement situé au Luxembourg.

C'est à tort que le demandeur conclut à une violation de l'article 10bis de la Constitution en raison du fait que contrairement à sa situation, le propriétaire d'un premier logement au Luxembourg se serait vu accorder des aides au logement au moment de l'acquisition de ce premier logement. En effet, la question de la violation du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi ne se pose pas car le propriétaire ayant acquis un premier logement au Portugal et le propriétaire ayant acquis un premier logement au Luxembourg pour l'acquisition duquel il a obtenu des aides au logement en vertu de la législation luxembourgeoise ne sont pas dans la même situation de droit, la législation luxembourgeoise relative aux aides au logement n'étant pas applicable à des logements situés au Portugal (TA 13-07-11, 27452).

A défaut de restriction apportée par la loi quant à la notion de propriété en tant que telle de l'autre logement, il est indifférent que tous les membres du ménage, certains membres du ménage ou un seul membre du ménage soient propriétaire de cet autre logement (TA 27-11-13, 31927).

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

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

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

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

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

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

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

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

- j) Aides au logement - bénéficiaire ayant quitté le logement subventionné -obligation de remboursement - qualité de **bénéficiaire**

La personne ayant quitté le logement subventionné doit être considérée comme bénéficiaire des aides au logement au même titre que son ex-partenaire, étant donné qu'elle a signé la demande d'aides au logement ensemble avec son ex-partenaire et qu'elle a fait partie du ménage auquel le logement subventionné servait d'habitation principale. Le fait qu'elle n'était ni propriétaire de l'immeuble subventionné ni emprunteuse à titre personnel est sans incidence (TA 3-1-2005, 18259).

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

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

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

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

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

éléments ayant trait à la période de temps utile durant laquelle une demande peut être formulée (TA 11-7-2001, 12989).

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

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

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

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

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

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

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

Le défaut de réexamen d'office du dossier ne constitue pas un obstacle en droit à une demande en remboursement des montants indûment touchés (TA 07-07-2009, 25155).

Les dispositions légales et réglementaires applicables imposent au bénéficiaire d'une prime d'informer l'administration de tout changement dans sa situation personnelle pouvant avoir une incidence sur les conditions d'octroi des aides au logement et il appartient ensuite à l'administration d'en tirer les conséquences qui s'imposent (CA 09-11-2010, 26887C).

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

<http://www.justice.public.lu/fr/jurisprudence/juridictions-administratives/index.php>

Il suffit d'indiquer le *numéro de rôle* de l'affaire (p.ex. "25155"), qui figure à la fin de chaque extrait susmentionné dans le moteur de recherche. Avec des mots clés (p.ex. "subvention d'intérêt" ou "obligation d'information spontanée"), également d'autres décisions en matière d'aides au logement peuvent y être consultées.

II.9. Les activités sur le plan national

a) Programme national « Baulücken »

Le programme gouvernemental de janvier 2014 prévoit dans le chapitre « mobilisation de terrains à bâtir et construction de nouvelles habitations » la mise en place d'un « programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (Baulücken) au niveau national ».

Le 4 juillet 2014, Madame la Ministre du Logement a saisi le Conseil de Gouvernement du cadre d'application du programme national « Baulücken ». Par le biais d'un programme national « Baulücken », le Ministère du Logement entend s'associer aux communes afin d'aider celles-ci à viabiliser les terrains non encore utilisés qui se trouvent sur leur territoire et dont elles sont propriétaires. Le Conseil a marqué son accord avec les propositions présentées.

En se basant sur la définition proposée au Conseil de gouvernement tout en l'adaptant conformément aux remarques du Ministère de l'Intérieur et du Ministère du Développement Durable – Département de l'Environnement, la définition suivante a été retenue pour les « Baulücken » :

Une lacune dans le tissu urbain existant (Baulücken) est un terrain qui cumulativement répond aux conditions suivantes :

- 1) Le terrain est entièrement viabilisé au sens de l'article 23 al.2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 2) Se prête à la réalisation de logements et se situe dans une zone destinée à l'habitat ;
- 3) Il est directement constructible moyennant une autorisation de construire, sans préalablement faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier », sans préjudice des dispositions d'autres lois (comme p.ex. la protection de la nature et des ressources naturelles, permission de voirie, sites et monuments, eau, etc.).

Cette définition est seulement valable pour l'élaboration et l'application du programme national « Baulücken ». L'ensemble de ces terrains « Baulücken » est répertorié sur une carte interactive élaborée par l'Observatoire de l'habitat pour le compte du Ministère du Logement. Cette carte est le résultat du découpage cadastral (Parcellaire cadastral numérisé), des plans d'aménagement général et plans d'aménagement particulier en vigueur et des orthophotos officielles. Les trois types de données utilisés se rapportent à la même année de référence 2013. L'Observatoire de l'Habitat a précisé dans une note méthodologique la démarche pour identifier les « Baulücken ».

En collaboration avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les « Baulücken » identifiées en propriété de l'Etat, des administrations communales, des Fonds ainsi que des personnes physiques et morales sont visualisées sur le site du Géoportail national. Les communes ainsi que les autres acteurs publics concernés peuvent les visualiser via un accès sécurisé.

Au cours de l'année 2015, le programme nationale « Baulücken a été présenté aux acteurs suivants :

- Les communes de l'espace « DICI », (Ville de Luxembourg, communes de Bertrange, Strassen, Hesperange et Leudelange). Au cours d'une phase « test » le Ministère du Logement a informé et sensibilisé les communes de l'espace « DICI » quant au programme national « Baulücken ».
- Représentants du Ministère de l'Intérieur, du Département de l'Aménagement du Territoire ainsi que du Département de l'Environnement du Ministère du Développement durable et des Infrastructures.
- A la Chambre des Députés.

Sur invitation du Ministère du Logement, Dr. Sabine Müller-Herbers de Baader Konzept GmbH a présenté aux représentants du Ministère du Logement ainsi qu'aux représentants d'autres administrations impliquées dans le programme national « Baulücken », ses expériences dans le domaine de l'activation des terrains « Baulücken » en Allemagne ainsi que dans le domaine des relations publiques notamment avec des campagnes de sensibilisation.

Le Ministère des Finances a transmis au Ministère du Logement une liste des terrains « Baulücken » appartenant à l'Etat qui pourraient être affectés au logement. Le Ministère du Logement a entamé une analyse des terrains appartenant à l'Etat.

b) Attribution de logements de service inoccupés

En exécution de la décision du Gouvernement (ligne 50 du paquet d'avenir - Finances) de supprimer les logements de service, Madame la Ministre du Logement a saisi le 17 décembre 2014 le Conseil de Gouvernement d'une proposition concernant la destination des logements de service actuellement inoccupés.

La proposition suivante a été élaborée: l'Etat pourrait mettre les logements de service inoccupés à disposition des associations ou fondations œuvrant dans le domaine du logement qui toutes ont un besoin urgent d'infrastructures. Il a été également proposé de travailler en priorité avec l' AIS, dans la mesure où le programme gouvernemental prévoit d'élargir les activités de cette dernière. Les ministères concernés ont donc pu entamer des visites de logements de service inoccupés avec l' AIS afin d'établir un état des lieux y relatif.

De cette manière, le Gouvernement garantit que les loyers de ces logements restent abordables pour les occupants, l'Etat ne se préoccupant pas du suivi individuel des locataires de ces logements.

Après un échange de vues, le Conseil de Gouvernement a décidé de confier la gestion des logements de service inoccupés à l'Agence Immobilière Sociale (AIS), gérée par la Fondation pour l'Accès au Logement (FAL), et ceci en vue de leur mise à disposition provisoire à des personnes ou ménages défavorisés. La mise à disposition par l'Etat à l' AIS a été consentie gratuitement et à caractère précaire.

Un groupe de travail (GT) a été créé avec la mission de mettre en œuvre la décision gouvernementale. Ce groupe de travail se compose de représentants du Ministère du Logement, de la

Commission des Loyers du Ministère des Finances, de l'Administration des Bâtiments publics du Ministère du Développement durable et des Infrastructures ainsi que de la FAL/AIS. Le GT a mis en place un groupe d'évaluation (GE) pour analyser l'état des anciens logements de service. Le GE est accompagné et conseillé par un expert en bâtiment lors de ses visites.

Au cours de l'année 2015 le GE a visité quelques 77 logements de service.

50 logements ont été pris en charge par l'AIS, dont 27 logements ont été occupés au cours de l'année 2015 par des locataires.

27 logements de service ne correspondent pas aux critères de l'AIS au niveau de l'investissement nécessaire pour réoccuper le logement et ne seront donc pas pris en charge par celle-ci.

c) « *LENOZ – Lätzburger Nohaltegekeets-Zertifizierung* »

Par le biais de l'introduction du passeport énergétique en 2008, la construction à très haute efficacité énergétique devient de plus en plus un standard pour les nouveaux bâtiments d'habitation.

La notion de durabilité, en ce qui concerne l'habitat et le logement durables, englobe une multitude d'aspects autres que l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique d'un bâtiment d'habitation et s'appuie sur les 3 piliers de la durabilité : écologie, économie et social.

Le programme gouvernemental actuellement en vigueur envisage d'attribuer des aides financières futures aux logements respectant certains critères de durabilité.

Le but du Ministère du Logement est de stipuler clairement tous les critères de durabilité dans le cadre de l'habitat et des logements de mettre à disposition une méthode d'évaluation.

Toutes les thématiques ont été récoltées et systématisées au sein d'un manuel LENOZ et peuvent être évalués quantitativement grâce à un logiciel informatique spécialement mis en place.

Depuis le début des réflexions en la matière, LENOZ se veut en quelque sorte comme « guide » en matière de la construction durable de logements et vise surtout à sensibiliser les acteurs de la construction de logements ainsi que les maîtres d'ouvrage.

Les travaux de finalisation ont été poursuivis et diverses mesures de sensibilisation et d'information du secteur ont été lancées :

- Kick-off meeting LENOZ avec le secteur en collaboration avec le Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Département de l'Environnement le 16 mars 2015.

d) Relations publiques

- Conférences de presse

- Le 12 février 2015, la Ministre du Logement, Maggy Nagel, et le Ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, ont présenté le 2ème monitoring du « Pacte Logement » dont l'objectif est d'analyser le respect des obligations des communes dans le cadre des conventions « Pacte Logement » ainsi que l'impact des dispositions et des instruments de la loi « Pacte Logement » en matière de logements et d'infrastructures publiques.
- Le 21 avril 2015, Marc Hansen, secrétaire d'État au Logement a présenté les constats et recommandations principaux du rapport rédigé dans le cadre de l'audit organisationnel et fonctionnel du Fonds du Logement.
- Le 6 mai 2015, le secrétaire d'Etat au Logement, M. Marc Hansen, a présenté le nouveau dispositif de la subvention loyer dans le contexte des aides au logement en matière locative.
- Le 7 octobre 2015, le secrétaire d'Etat au Logement, M. Marc Hansen, a présenté la nouvelle méthodologie permettant une détermination plus affinée des prix de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg et a également présenté l'édition 2015 de la Semaine nationale du Logement.
- Le mardi 27 octobre 2015, le secrétaire d'État au Logement, Marc Hansen, a présenté le projet de loi portant sur la réorganisation du Fonds du logement.
- Le mercredi 2 décembre 2015, Marc Hansen, secrétaire d'État au Logement, a présenté la nouvelle étude concernant les prix du foncier à bâtir au Grand-Duché de Luxembourg entre 2010 et 2014.

- Foires

- Oekofoire :

L'Oekofoire 2015 s'est déroulée du 25 au 27 septembre 2015 dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg. Le Ministère du Logement y a fourni des explications et renseignements quant à la problématique des moisissures dans les logements et sur les principes de la construction écologique.

- « Semaine Nationale du Logement »

L'édition 2015 de la Semaine Nationale du Logement s'est à nouveau déroulée dans le cadre de Home and Living Expo, anciennement Foire d'Automne. A l'instar des dernières années, l'édition 2015 de cette manifestation s'est également déroulée dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg du 10 au 18 octobre, notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs (publics et privés) ainsi que des instituts financiers et en s'associant au projet Home and Living Expo. En outre, le Ministère du Logement a organisé une journée thématique, à savoir une « Journée de la Jeunesse », le 14 octobre, en coopération avec le

Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, myenergy et l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils. En outre, toujours dans le cadre de la Semaine Nationale du Logement, 11 « Gréng Hausnummern » ont été décernées par Madame la Ministre Maggy Nagel.

e) 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-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 d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (« *SNHBM* »)
- au Conseil d'administration de l'établissement public Fonds BELVAL
- au Comité-directeur du Fonds national de solidarité
- au Conseil supérieur d'action sociale
- au Comité d'accompagnement « plan national d'allocation »
- à la Cellule nationale d'Information pour la Politique Urbaine (CIPU)
- au 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.
- au Groupe de travail interministériel « Jeunes et Logement »
- au Groupe de travail du Ministère de la Famille « Elaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées »
- au Comité interministériel pour la coopération au développement
- au Conseil de gérance de myenergy
- aux réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel « Logement »
- au Comité de pilotage technique et politique de la Convention Nordstad
- à la formation continue de l'Université du Luxembourg concernant le « Pacte Logement »
- au Conseil supérieur de la protection nationale (CSPN)
- au Comité interministériel de coordination de la politique européenne (CICPE)
- au Groupe Stratégique pour l'Economie Circulaire
- à la «*Convention relative à un Développement Intercommunal Coordonné et Intégratif du Sud-Ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg, en abrégé « DICI Sud-Ouest*». Le Ministère du Logement est impliqué dans le processus DICI Sud-Ouest et participe au développement intercommunal de l'espace DICI (Coordinateur : MDDI Département de l'Aménagement du Territoire).
- au Groupe de travail « Pacte Logement » : réforme du « Pacte Logement »
- au Groupe de travail « Logements de service » : *visite et analyse de l'état des logements de service qui sont en propriété de l'Etat et inoccupés*

- au Groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques »
- au Groupe de travail « Avant-projet de règlement déterminant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location »
- au Comité technique de normalisation relatif à l'élaboration d'une norme luxembourgeoise pour calculer la surface habitable (ILNAS – Organisme luxembourgeois de normalisation)
- au Groupe de travail « Programme Directeur d'aménagement du territoire »
- aux Groupes de travail « Projet SNHBM Olm », « Projet Cité Syrdall » et « Projet Wunnen mat der Wolz »,
- au Groupe de travail Ad hoc: Economie circulaire (Luxinnovation), PAG en milieu rural (Naturpark Our)
- Conseil supérieur d'aménagement du territoire (CSAT)
- Commission d'aménagement,
- Cellule d'évaluation PAP,
- Plateforme PAP

f) 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, les « Energiewochen », ainsi que l'organisation de l'Oekofoire.

II.10. Les activités sur le plan international

- Conférence sur « Cross sectorial cooperation in youth policy » à Riga

Le 11 novembre 2015 a eu lieu à Riga (Lettonie) une conférence sur « *Cross sectorial cooperation in youth policy in the framework of the European Union Work Plan for Youth* », avec la participation d'un représentant du Ministère du Logement.

L'objectif était de considérer le renfort de la collaboration politique et technique transversale par le biais d'échanges d'expériences nationales. Sur base du « *Peer learning exercise on cross sectorial youth policy - Seminar in the frame of the European Union Work Plan for Youth* » ayant eu lieu en juin 2015 au Luxembourg, des expériences nationales ont été présentées et discutées en vue de leur faisabilité. La finalité est de renforcer dans le futur la coopération entre les politiques relatives à la jeunesse et les autres domaines politiques affectant la vie des jeunes.

II.11. Plan Sectoriel Logement

Les quatre plans sectoriels primaires, dont le Plan Sectoriel Logement, sont entrés en procédure d'adoption fin juin 2014 sous forme de projets de règlement grand-ducal en exécution de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire.

Suite à la publication du Plan Sectoriel Logement, la Ministre a accueillie quelques 50 communes afin de discuter le contenu dudit Plan Sectoriel.

Le 28 novembre 2014, le Gouvernement a décidé de retirer de la phase procédurale les projets de règlement grand-ducal, qui devaient munir la planification territoriale d'outils à caractère réglementaire.

Le Ministère du Logement exerce la présidence du groupe de travail qui s'occupe de la programmation des sites prioritaires pour le logement, tel qu'ils ont été défini dans le cadre du Plan Sectoriel. Indépendamment du fait que la phase procédurale a été arrêtée, le Gouvernement entend suivre l'idée de la réalisation d'au moins un site prioritaire en forme de projet pilote. Le site « Sigelriech » dans la commune de Kehlen a été retenu pour entamer les planifications.

La procédure des Plans Sectoriels va être relancée en 2016. Afin de tenir compte des remarques des communes pour les nouveaux Plans Sectoriels, une base de données a été créée. En 2015, les considérations des communes ont été analysées de plus près. En automne 2015, une tournée régionale avec les ministres responsables de l'élaboration des Plans Sectoriels a été lancée. Parallèlement les travaux analytiques en vue d'un nouveau Plan Sectoriel ont été entamés.

II.12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement »

La 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.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » le 22 octobre 2008, 97 communes en total ont procédé à la signature du pacte proprement-dit.

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 59 autres communes signataires toucheront le montant de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.

Parmi ces dernières 59 communes, 32 communes ont opté pour l'option de la « rétroactivité » permettant à une commune de calculer l'augmentation obligatoire de 15% de la population sur la période 2003-2013.

Les chiffres de la population disponibles au 1 janvier 2014 ont permis de vérifier si ces 32 communes ont atteint l'objectif d'une croissance de 15% sur 10 années. Seulement deux communes, Schengen (13,75%) et Bissen (12,61%) n'ont pu atteindre le seuil de 15% de croissance.

Néanmoins, les communes de Schengen et de Bissen ont pu documenter de manière détaillée les circonstances exceptionnelles qui ont altéré l'objectif de croissance de 15%, ce qui a amené la ministre du Logement, Maggy Nagel, à prendre la décision de dispenser les deux communes d'une restitution partielle de la contribution financière de l'Etat.

Sur base des chiffres de la population au 1er janvier 2015, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2015 a été de 40,81 millions d'euros.

Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2014 a été de 292.117.73 euros.

Le 2 juillet 2015, Madame le Ministre a saisi le Conseil au sujet de la réforme du « Pacte Logement ». Considérant le fait que les mesures proposées en 2014 dans le cadre de cette réforme ne seront réalisables qu'à moyen terme car elles nécessiteront une modification de la loi « Pacte Logement », un avenant aux conventions « Pacte Logement » et l'accord de toutes les communes et considérant le fait que les obligations dues dans le cadre de la convention « Pacte Logement, notamment l'obligation d'atteindre une croissance de 15% prendront fin en 2017, le Conseil décide de revenir sur cette décision et de charger Madame le Ministre du Logement de procéder à l'élaboration d'un nouveau concept « Pacte Logement » en étroite collaboration avec le Syvicol, le Ministre de l'Intérieur et le Ministre du Développement durable des Infrastructures.

Le lundi 16 novembre 2015, le secrétaire d'État au Logement, Marc Hansen, le Ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, et le président du Syvicol, Émile Eicher, ont signé une déclaration d'intention en vue de l'élaboration d'un nouveau concept « Pacte logement ».

Le Gouvernement s'engage à assurer une communication et une sensibilisation optimales des communes, notamment lors de réunions régionales, ceci afin de présenter la panoplie des mesures et aides étatiques mises à disposition des communes en matière de logement.

Le Syvicol s'engage à proposer à ses membres de bien vouloir envisager toute mesure éventuellement possible en vue de la création de logements et de soutenir la politique du logement ainsi que les initiatives étatiques y relatives.

De son côté, le Ministère du Logement s'engage à intégrer les communes dans les réflexions sur la politique du logement.

III. PRESENTATION DES TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL

III.1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat⁵

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

Il lui appartient dorénavant de réaliser de sa propre initiative, en collaboration notamment avec les autorités communales, dans le cadre du développement urbain et rural, toute opération de développement du logement et de l'habitat (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

Le Fonds peut, sous l'approbation de son Ministre de Tutelle, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

Signalons encore que le Fonds dispose, conformément aux termes de l'article 3 de la loi « pacte logement », d'un droit de préemption pour ce qui concerne l'acquisition de terrains :

- sis dans une zone de réserves foncières au sens de l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- sis dans une zone d'aménagement différé au sens de l'article 9 (§1) de la même loi,
- adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci.

Le droit de préemption s'applique, en principe, à toute aliénation à titre onéreux.

Ainsi, le Fonds du logement a pour missions de :

- réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location ;
- constituer des réserves foncières conformément à l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération ;
- créer de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie ;
- promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique ;
- réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir.

Le Fonds du logement jouit de la personnalité civile et est placé sous la tutelle du membre du Gouvernement ayant le logement dans ses attributions, qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités (article 65 de la loi modifiée du 25 février 1979). Depuis le 18 décembre 2015, Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement, remplit cette mission.

⁵ Texte et chiffres : Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

a) Le parc locatif du Fonds

Chaque année, le Fonds procède à une mise à jour exhaustive des demandes d'obtention d'un logement locatif subventionné enregistrées, en vue de ne prendre en compte que les dossiers complets (ou en cours de l'être).

Aussi, un certain nombre des demandes est retiré du registre des candidats locataires, du fait que :

- le demandeur a souhaité être rayé du registre pour des raisons personnelles,
- un logement lui a été attribué lors de l'année écoulée,
- le demandeur ne répondait plus aux critères d'admission requis et sa demande a été rayée du fichier.

Sur cette base 1.210 demandes étaient inscrites au registre des candidats locataires au 31 décembre 2014.

Le parc locatif du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est le plus important du pays avec 1.786 unités, dont un apport effectif de 21 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds en 2014, répartis comme suit :

- 6 appartements, rue des Platanes, à Bertrange.
- 6 appartements au 210, avenue de la Liberté à Niedercorn.
- 3 appartements au 90, boulevard de la Pétrusse à Luxembourg.
- 6 unités de logement respectivement à Grosbous, Schiffange, Soleuvre, Schieren et Wellenstein.

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules les 2/3 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 38 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

Tableau 19 : Parc locatif du Fonds du Logement

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (**)
1	Luxembourg	567	31,75	5,28
2	Differdange	306	17,14	12,98
3	Esch-sur-Alzette	200	11,20	6,13
4	Dudelange	110	6,16	5,66
5	Schiffange	61	3,42	6,53
6	Rumelange	56	3,14	10,69
7	Pétange	51	2,86	2,95
8	Bertrange	36	2,02	5,47
9	Echternach	33	1,85	6,13
10	Grevenmacher	31	1,74	6,67
11	Sandweiler	30	1,68	8,81
12	Mertert (Wasserbillig)	29	1,63	6,84
13	Ettelbruck	25	1,40	3,02
14	Parc Hosingen	25	1,40	7,81
15	Sanem	21	1,18	1,39
16	Bettembourg	19	1,07	1,89

17	Troisvierges	19	1,07	6,31
18	Kaerjeng	17	0,96	1,72
19	Mondercange	17	0,96	2,67
20	Mersch	15	0,84	1,73
21	Clervaux	15	0,84	3,16
22	Remich	15	0,84	4,35
23	Wiltz	14	0,79	2,24
24	Schengen	13	0,73	3,01
25	Strassen	12	0,68	1,51
26	Schuttrange	9	0,51	2,29
27	Esch-sur-Sûre	8	0,45	3,28
28	Kayl	8	0,45	0,99
29	Erpeldange	6	0,34	2,55
30	Junglinster	4	0,23	0,59
31	Reisdorf	4	0,23	3,53
32	Schieren	3	0,17	1,69
33	Lenningen	2	0,12	1,13
34	Beaufort (Dillingen)	1	0,06	0,41
35	Diekirch	1	0,06	0,15
36	Steinsel	1	0,06	0,20
37	Winseler	1	0,06	0,90
38	Grosbous	1	0,06	1.08
	TOTAL	1 786	100 %	

(*)le Fonds y loue également 6 maisons unifamiliales mises à sa disposition par leur propriétaire, à savoir la commune

(**)pour plus de rigueur, il faut noter que certaines communes, dont notamment la Ville de Luxembourg et la Ville d'Esch-sur-Alzette, ou encore la Commune de Schiffange, disposent également d'un important parc locatif loué conformément aux termes de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement.

Au 31 décembre 2014, 6,05 % de ce parc locatif, soit 108 logements au total, étaient loués à diverses asbl. De cette manière, le Fonds du logement permet aux asbl d'héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique. Ces 108 logements se répartissent entre les asbl suivantes :

Tableau 20 : Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds

	Nom de l'association	Nombre de Logements loués auprès du Fonds
1.	Aids Hellef asbl	3
2.	Aidsberodung Croix-Rouge asbl	4
3.	Anne Asbl	3
4.	Association des Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	11
5.	Association EPI	1
6.	Autisme Luxembourg asbl	1
7.	Caritas accueil et solidarité asbl	6
8.	Caritas asbl	1
9.	Caritas Jeunes et Familles asbl	2
10.	Centre Open Dir / Reseau Psy	6
11.	Femmes en détresse asbl	6
12.	Fondation Maison de la Porte Ouverte	3
13.	Foyer Sud	1
14.	Fraen haus SA	1
15.	Frenn vun den Staatlechen Kannerhemer	2
16.	IMC Kraizbiereg	10
17.	Jugend an Drogenhellef	7

18.	Kannerheem Itzeg	1
19.	Ligue HMC asbl	4
20.	Ligue Luxembourgeoise d'Hygiène mentale	19
21.	Pro Familia	5
22.	Solidarité Jeunes asbl	1
23.	Stëmm vun der Strooss	5
24.	Syrdall Schloss Manternach	3
25.	Wunnengshellef asbl	2

Toujours au 31 décembre 2014, 2,75 % du parc locatif du Fonds, soit 49 logements, étaient loués conformément aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En effet, depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le 8 novembre 2002, le Fonds est habilité à louer jusqu'à 25 % de son parc locatif à titre de location privée. Pour ces logements, le loyer correspond à environ 4,5 % du capital investi.

Il y a encore lieu de préciser, pour plus de rigueur, que certains des logements loués à des asbl repris dans le tableau ci-dessus font également partie de ces 2,75 %.

Le Fonds accorde également une attention particulière à la réalisation de logements pour les personnes à mobilité réduite et pour les personnes âgées, avec respectivement 53 et 58 logements répartis dans l'ensemble de son parc locatif.

b) Les logements vendus par le Fonds

Chaque année, le Fonds du logement met en vente des logements, eu égard à son statut de promoteur immobilier.

Le Fonds vend ses constructions à coût modéré et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenus modestes, qui ne pourraient se permettre une acquisition par le biais du marché privé.

Ainsi, dans le courant de l'exercice 2014, le Fonds a procédé aux ventes actées suivantes :

- 13 appartements à Diekirch,
- 2 appartements à Rumelange,
- 1 appartement à Hosingen,
- 3 appartements dans le quartier Peschkopp à Obercorn,
- 2 maisons à Luxembourg-cent, s,
- 4 appartements et un parking dans le quartier du Carmel à Luxembourg-cent, s,
- 1 appartement à Luxembourg-Hollerich.

Le Fonds a également procédé à la vente de 15 parkings et du Foyer Jongenheem à Luxembourg-Gasperich ; de 2 parkings Luxembourg- Millebach, de 2 surfaces commerciales et un parking dans le quartier Nonnewisen à Esch-sur-Alzette.

Au total, ces ventes de l'année représentent un montant de 13.235.560,00 €.

Les 26 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2014 portent à 1.455 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

A noter que l'appartement vendu à Rumelange, les 3 appartements vendus à Obercorn ainsi que les 4 appartements vendus à Luxembourg-cents, sont déjà inclus dans les 1.455 unités de logement mises sur le marché immobilier par le Fonds, car il s'agit d'une deuxième mise en vente, ceux -ci ayant été rachetés par le Fonds à leurs propriétaires.

Tout comme les logements locatifs, les logements vendus sont situés principalement dans la Capitale et dans les communes du sud du pays.

Tableau 21 : Logements vendus par le Fonds du logement

	Communes	Logements vendus	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
1.	Luxembourg	784	53,88%	7,31
2.	Esch-sur-Alzette	183	12,58%	5,61
3.	Dudelange	134	9,21%	6,90
4.	Kayl-Tétange	62 (*)	4,26%	7,73
5.	Rumelange	60	4,12%	11,45
6.	Wiltz	29 (*)	1,99%	4,64
7.	Grevenmacher	27	1,86%	5,81
8.	Differdange	27	1,86%	1,14
9.	Hosingen	25	1,72%	7,81
10.	Mersch	23	1,58%	2,66
11.	Schifflange	23	1,58%	2,46
12.	Ettelbruck	21	1,44%	2,54
13.	Diekirch	13	0,90%	1,95
14.	Walferdange	18	1,24%	2,33
15.	Tuntange	8	0,55%	5,48
16.	Echternach	7	0,48%	1,30
17.	Sanem	6	0,41%	0,39
18.	Bettembourg	5	0,34%	0,49
	TOTAL	1.455	100	---

(*) y compris des places à bâtir vendues avec les plans de construction

Rappelons encore que le Fonds est autorisé à procéder à la vente de 40 % de ses logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné, dans le but de promouvoir la mixité sociale. A noter que ces logements font également partie des 1.455 unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

Ces ventes aux enchères publiques se répartissent comme suit :

Tableau 22 : Logements vendus aux enchères publiques

Commune	Projet	appartements	maisons
Esch-sur-Alzette	Quartier « Wunnen am Park »	1	12
Grevenmacher	Route du Vin / rue Schaffmill	6	—
Luxembourg-Cents	Quartier Carmel	38	6
Luxembourg-Eich	Eecherschmelz	34	—
Luxembourg-Gare	rue de Hollerich	8	—
Luxembourg-Neudorf	Rue de Neudorf	—	9
Luxembourg-Pfaffenthal	Rue Laurent Ménager	—	6
Mersch	Lotissement Hinter Jans	—	6
Rumelange	Quartier de la Fonderie	14	5
Schifflange	Rue Denis Netgen	6	—

c) Chiffres clés

Tableau 23 : Chiffres clés du Fonds du logement

	2010	2011	2012	2013	2014	Variation 2013/2014
--	------	------	------	------	------	------------------------

en millions d'euros

Somme du bilan	334,7	354,4	376,5	394,4	406,8	+ 3,14 %
Ressources en capital ⁽¹⁾	297,9	313,8	317,9	328,6	332,6	+ 1,22 %
Provisions	17,7	19,3	21,1	22,4	25,4	+ 13,40 %
Immobilisations						
Terrains	31,5	43,0	52,5	60,8	67,8	+ 11,50 %
Constructions	218,1	225,4	243,5	250,5	248,4	- 0,84 %
Chiffre d'affaires	51,1	38,7	58,8	41,5(2)	29,5(2)	- 28,90 %

en unités de logement

Logements loués à des particuliers	1 703	1 731	1 756	1 765	1 786	+ 1,18 %
Logements vendus à des particuliers	1 287	1 327	1 349	1 429	1 455	+ 1,82 %
Logements réalisées pour l'Etat et les Institutions ⁽³⁾	281	281	323	357	357	-
Total	3 271	3 339	3 428	3 551	3 598	+ 1,32%

en collaborateurs

Personnel ⁽⁴⁾	53	54	54	60	62	+3,33%_
--------------------------	----	----	----	----	----	---------

(1) Ressources en capital = capitaux propres (dotations + réserve) + subventions.

(2) Nouveau mode de calcul du CA ne prenant pas en compte les constructions réalisées pour compte propre.

(3) Mis sur le marché locatif.

(4) Nombre d'employés en moyenne au cours de l'exercice.

III.2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)

A. Activités en 2015 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2015, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, *Quartier Grünewald* et *rue des Lilas*, à Luxembourg - *Val Ste Croix* et *Route d'Arlon*, à Dudelange *rue des Champs*, à Schuttrange *Leyebierg*, à Mamer *a Frounerbond*, à Mondercange *Wunnen am Park*, à Hostert *rue de la Gare*, à Diekirch et enfin à Grevenmacher *rue Seimetz*.

1) Luxembourg

Au Plateau de Kirchberg, plusieurs projets sont en cours:

- au **Domaine du Kiem**, la Société réalise ensemble avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) un projet comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la Société. Les travaux de viabilisation des terrains ont été achevés fin 2014. Tous les immeubles au *Domaine du Kiem* correspondront aux critères de la classe énergétique A.

Les travaux de terrassement d'un premier immeuble ont été entamés début 2015. Cet immeuble comporte au total 65 appartements, dont 20 appartements seront affectés au secteur locatif social.

La Société y a également entamé la construction de 32 maisons unifamiliales réparties en 5 groupes.

En automne 2016, la Société prévoit la mise en chantier de 3 immeubles comprenant au total 88 appartements, dont 18 pour la location sociale. Ces immeubles, *Coxa*, *Reda* et *Naos*, ont été élaborés par le bureau d'architectes espagnol *Temperaturas Extremas Arquitectos SLP*, lauréat d'un concours organisé en collaboration avec le FUAK.

- au **Quartier du Grünewald**, la Société avait acheté du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg deux lots de terrains pour la réalisation de 5 immeubles mixtes.

Le premier lot comprend les résidences *Alcor* et *Mizar*. Ces deux immeubles se composent de 56 appartements. Le rez-de-chaussée de la première résidence héberge 4 cabinets médicaux, dont deux sont actuellement loués. Le rez-de-chaussée de la résidence *Mizar* a été vendu à la Ville de Luxembourg qui a ouvert une crèche en septembre 2015. Les propriétaires des résidences *Alcor* et *Mizar* ont déjà tous emménagé fin 2014.

Le deuxième lot est constitué par les résidences *Altair*, *Deneb* et *Véga*. Le premier immeuble comprenant 20 appartements est actuellement entièrement loué. Les résidences *Deneb* et *Véga* contiennent 48 appartements dont les propriétaires se sont vus remettre les clés définitives pendant le premier semestre 2015. Les rez-de-chaussée des trois complexes abritent des bureaux et des cabinets médicaux.

Les 5 immeubles répondent aux critères de la classe énergétique A.

- dans **les rue des Lilas / rue de la Lavande**, la Société a finalisé la réalisation de 25 maisons unifamiliales permettant l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Ville de Luxembourg a cédé à la Société les terrains sous forme d'un droit d'emphytéose pour 99 ans, qui ont été concédés aux acquéreurs sous la même forme. Les acquéreurs se sont vu remettre les clés au deuxième semestre 2015.

A Luxembourg – Val Ste Croix la Société réalise actuellement deux résidences. La première, *Lenio*, destinée à la vente, est composée de 21 unités. La deuxième, *Stella*, de 6 appartements, est destinée à la location sociale.

Aux abords de la route d'Arlon, la Société construira deux immeubles supplémentaires comportant des surfaces de bureaux et 35 appartements destinés à la vente.

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

2) Dudelange

Dans la **rue des Champs**, la Société réalise la construction de 4 immeubles à 4 appartements chacun avec un garage souterrain commun. Tous les logements sont à basse consommation d'énergie et ont été vendus avec un droit d'emphytéose conclu pour une durée de 99 ans. La résidence est en phase de parachèvement. La remise des clés définitives est prévue pour le printemps 2016.

3) Mamer

Pour le projet **a Frounerbond**, la Société avait acheté un terrain viabilisé en vue de construire une résidence de 11 appartements, avec garage souterrain, destinée à la location. Les nouveaux locataires ont pu emménager au printemps 2015.

4) Mondercange

La Société a entamé la construction de 49 maisons unifamiliales pour compte de la Commune de Mondercange. La Commune est en charge de la vente des maisons.

Les travaux de terrassement des premières 23 maisons ont été entamés en janvier 2015. La deuxième phase comprenant 16 maisons a débuté en juin 2015. Les dernières 10 maisons ont été entamées en septembre 2015.

Les maisons seront conformes aux critères prévalant pour les maisons de classe énergétique B.

5) Schuttrange

Le projet d'aménagement particulier *op Leyebierg*, prévoit la réalisation de 32 logements, dont 24 situés sur des terrains communaux. Les responsables de la Commune ont proposé à la Société de participer à ce projet et de construire 8 maisons unifamiliales en ossature bois et 14 appartements en construction traditionnelle sur les terrains communaux. Les propriétaires des maisons ont pu emménager en été 2015 ; l'achèvement des 2 résidences est prévu pour 2016.

6) Diekirch

A Diekirch, la Société avait prévu la démolition et la reconstruction de 4 immeubles locatifs ; un 5e immeuble devant être rénové. Le Tribunal administratif a toutefois prononcé un jugement annulant la décision de l'ancienne Ministre de la Culture de ne classer qu'un seul immeuble.

La Société a déjà procédé à la démolition des deux premiers immeubles et a entamé la reconstruction d'une première résidence à 20 appartements, tous destinés à la location sociale.

Les nouveaux immeubles répondront à la classe énergétique A.

7) Hostert

La Société a entamé fin 2015 près de la **rue de la Gare** la construction d'une résidence à 13 appartements et 2 cabinets médicaux ou commerces et de 8 maisons jumelées, soit au total 21 logements et 2 cabinets/commerces.

La Commune, propriétaire du terrain, l'a cédé à la Société par droit d'emphytéose.

8) Grevenmaacher

- A Grevenmacher, **rue Seimetz**, la Société a démoli les anciens immeubles locatifs en automne 2015. La reconstruction de deux nouvelles résidences, *Sacy* et *Valensy*, avec en tout 16 appartements destinés à la vente est prévue pour le printemps 2016.
- Le projet sis **rue des Remparts** (PAP Rénégmauer) prévoit 35 appartements tous destinés à la location sociale, 1 crèche et un parking public avec un total de 200 emplacements. Un début de chantier est prévu pour mi-2016.

9) Junglinster

A Junglinster, le projet **JongMëttLënster** sera réalisé en collaboration avec la Commune de Junglinster et l'Etat. Les terrains appartenant à l'Etat seront cédés par droit d'emphytéose sur 99 ans à la Société.

Ce projet est réparti en deux volets pour la Société :

- Le premier, pour compte de la Commune, prévoit, entre autres, des logements adaptés pour personnes âgées et à mobilité réduite (37 unités). Ce projet sera construit par la Société pour compte de la Commune. Le début de chantier a eu lieu début 2016.
- Le deuxième concerne la Société et comporte 8 maisons unifamiliales, 34 appartements et environ 240 m² de commerces/bureaux. La mise en chantier est prévue pour l'automne 2016.

10) Lamadelaine

Le projet **An den Atzénge** est réalisé en collaboration avec la Commune de Pétange. La Commune cède une partie des terrains à la Société; l'autre partie sera vendue à des personnes privées avec les plans des maisons à construire.

Le projet prévoit pour la Société la construction de 51 maisons unifamiliales et de trois immeubles avec au total 31 appartements. 1 à 2 résidences seront destinées à la location sociale.

11) Mersch

La Commune met 5 terrains sur 4 sites à disposition de la Société par droit d'emphytéose pour la réalisation du projet Baulücken. La Société construira sur les prédits terrains une mixité de maisons unifamiliales destinées à la vente et d'appartements destinés à la vente et à la location sociale. Le projet prévoit en tout une bonne vingtaine de logements. Un début de chantier est prévu pour fin 2016.

12) Käerjeng

Le PAP approuvé prévoit 26 maisons unifamiliales et 3 immeubles avec au total 24 appartements le long de la **rue de Schouweiler (anciens terrain de foot)**. Actuellement, les plans des infrastructures et des logements sont en cours d'élaboration. Un début de chantier est prévu pour 2017.

13) Bettendorf

La Société réalisera le projet **Hinter dem Schloß** en collaboration avec la Commune de Bettendorf. Le PAP prévoit la création de 2 immeubles à 5 appartements et de 9 maisons unifamiliales.

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

La Commune mettra le terrain pour la construction des 9 maisons à disposition de la Société par droit d'emphytéose. Les maisons seront construites et vendues suivant les critères habituels de la Société.

14) Niederanven

La Société prévoit sur le site **Op dem Wakelter** la construction de 19 maisons unifamiliales. Le terrain sera mis à disposition par la Commune avec un droit d'emphytéose sur 99 ans. Le PAP sera introduit prochainement auprès de la Commune pour approbation.

15) Luxembourg – Bonnevoie

Les PAP **Itzigerknupp et Anatole France** ont été approuvés définitivement par le Conseil communal en 2013. La procédure de remembrement est toujours en cours.

16) Olm

La Société, propriétaire unique de 27 hectares de terrain, a élaboré un plan directeur pour le projet **Siegelsriech**. Une modification du PAG, prévoyant le reclassement du terrain en zone HAB-1 est actuellement en cours.

Ce projet très innovateur prévoit la construction d'environ 800 logements répartis en proportions égales entre maisons unifamiliales et appartements.

17) Niederkorn

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

18) Contern

A **Contern, An den Steng**, la Société a élaboré un PAP d'une envergure d'environ 5,5 hectares, comportant un total de 186 unités, dont 121 appartements et 37 maisons pour la Société ; les 28 logements restants étant destinés à des propriétaires privés.

19) Belvaux

La Société et la Commune de Sanem disposent à Belvaux, au lieudit **Geesserwee**, de réserves foncières de 5,69 hectares; deux tiers des terrains appartiennent à la Commune. La Commune s'est engagée à vendre ses terrains à la Société. Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons unifamiliales.

20) Chantiers futurs

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la Société fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier pour les sites de Bourscheid, Grosbous, Sandweiler, Belval Nord et Harlange.

B. Les chiffres clés de la SNHBM

Tableau 24 : Chiffres clés de la SNHBM

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Variations 2013/2014
<i>en millions €</i>							en %
Montant net du chiffre d'affaires :	18,0	22,2	22,3	20,9	21,7	21,9	+ 0,9
Capitaux propres* :	40,2	43,2	49,5	52,1	54,1	60,1	+11,1
Provisions pour risques et charges :	4,9	5,0	5,5	0,8	0,5	0,7	+ 40,0
Immobilisations corporelles** :	47,4	66,9	69,6	97,6	100,2	105,4	+ 5,2
<i>en logements</i>							
Logements locatifs :	163	167	170	170	170	164	
Logements commerciaux :	1	1	1	1	1	2	

* hors subventions d'investissement en capital

** à partir de 2012 les immeubles locatifs en construction sont inclus

III.3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

1. Avant-propos

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

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

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

2. Bref historique sur la période antérieure à l'exercice

1966	Acquisition du manoir de la papeterie LAMORT par M. Louis Philipsen, générant le projet universitaire de Manternach.
1973/74	Approbation par les conseils communaux de Manternach et de Biwer du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.
1975	Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise Sécotechnique de l'exécution des divers projets de construction.
1980	Mise en faillite de la S.A. NORABO.
1987	Les deux communes refusent l'occupation résidentielle des immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisir.
1988	Confirmation par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.
1993	A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la cité Syrdall.
1995	Le Ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures.

- 1996 Le Ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la cité Syrdall.
- 1998 Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biwer et de Manternach entre en vigueur.
- Le 10 décembre, suite au refus du Conseil d'Etat de la dispense du second vote constitutionnel, la loi portant création de l'établissement public dénommé "Fonds d'assainissement de la cité Syrdall" entre en vigueur.
- Par arrêté grand-ducal du 23 décembre, les membres du Comité-directeur du Fonds sont nommés pour une durée de cinq ans.
- 1999 Le Fonds met ses structures en pratique et démarre ses activités.
- 2014 Acquisition de 169 unités de logements, soit 77,00% de toutes les unités.

3. Exercice 2015

a) LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Le Fonds est actuellement propriétaire de 169 appartements sur une totalité de 220 unités. L'état de ces constructions s'est considérablement dégradé depuis 1998 et des normes techniques environnementales de plus en plus strictes les ont rendu obsolètes et peu susceptibles d'être mises en conformité, de sorte que leur réfection devient de plus en plus onéreuse.

b) CHIFFRES CLES

1) Bilans au 31 décembre 2014 et 2013

ACTIF	2014	2013
-------	------	------

ACTIF CIRCULANT

Stocks Opérations en cours (Note 3)	<u>4.910.142,18</u>	<u>4.810.206,52</u>
Créances Créances (-1 ans)	18.867,21	11.440,89
Total Actif circulant	4.929.009,39	4.821.647,41

PASSIF	2014	2013
Résultats reportés	-2.309.474,42	-2.208.375,80
Résultat de l'exercice	-112499,59	-101.098,62

DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (-1 an) (Note 4)	7.296.632,27	7.110.030,71

Dettes sur achats et prestations de Services (-1 an)	54.351,13	21.091,12
Total Dettes	4.929.009,39	4.821.647,41

2) **Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2014 et 2013**

Charges	2014	2013
----------------	-------------	-------------

RESULTAT D'EXPLOITATION

<u>Achats de biens et services</u>		
Consommation de marchandises et de matières premières et consommables	101.591,66	1.800.307,77
Autres charges externes	52.862,91	37.947,23
<u>Frais de personnel</u>	33.662,22	38.549,13
Corrections de valeur sur éléments de l'actif circulant		

RESULTAT FINANCIER

Autres impôts ne figurant pas sous les postes ci-dessus	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Intérêts et charges assimilées	24.318,46	19.357,26
	212.435,25	1.896.162,39

Produits	2014	2013
----------	------	------

RESULTAT D'EXPLOITATION

Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication	99.935,66	1.795.063,77
Reprise de correction de valeur des éléments d'actif non financiers	0,00	0,00
Perte de l'exercice	112.499,59	101.098,62
	212.435,25	1.896.162,35

IV. LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

Soucieux de lutter contre l'exclusion sociale liée au logement au Grand-Duché de Luxembourg, l'Etat souhaite soutenir toute initiative de prise en location de logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés, et publics en l'occurrence, et la mise à disposition de ces logements à toute personne exposée à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale.

L'Etat prend en charge les frais en relation avec la gestion des logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés dans le cadre du projet précité.

Ces frais seront couverts par l'Etat moyennant le paiement d'un forfait de 100,- € par mois et par logement géré.

IV.1. L'Agence Immobilière Sociale (AIS)

Opérationnelle depuis 2009 et co-initié par le Ministère du Logement, « l'Agence Immobilière Sociale », dont la gestion est assurée par la Fondation pour l'accès au Logement, est un instrument de lutte contre l'exclusion sociale par le logement au Luxembourg. La mission principale de l'AIS est la mise à disposition de logements appartenant à des propriétaires bailleurs-privés à des personnes souffrant d'une exclusion sociale, de promouvoir leur inclusion, voire réintégration sociale et de contribuer de cette façon à la cohésion sociale.

Le projet AIS est cofinancé par le Ministère du Logement, le Ministère de la Famille et de l'Intégration ainsi que par certaines communes respectivement par leurs Offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au Ministère du Logement incombe de couvrir des frais relatifs à la gestion de l'AIS ainsi que des frais en relation directe avec les logements. Ces frais sont couverts moyennant le paiement d'un forfait de 100,- euros par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs privés.

Fin 2015, l'AIS gérait 191 logements (154 logements fin 2014) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés ainsi que 50 logements (anciens logements de service) appartenant à l'Etat. La participation du Ministère du Logement à ce projet s'élevait à quelque 273.000,- EUR en 2015.

IV.2. Gestion locative sociale d'autres intervenants

Grâce à une promotion accrue pour la gestion locative sociale, le Ministère du Logement a pu conclure en 2015 des conventions avec d'autres intervenants disposés à œuvrer dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée.

A l'instar de la convention avec la Fondation pour l'accès au logement, le Ministère du Logement soutient ces projets moyennant le paiement d'un forfait de 100,- euros par mois et par logement géré.

Tableau 25 : Les partenaires de la gestion locative sociale

Intervenants	Logements gérés selon convention 2015 (2014)	Participation étatique
Fondation pour l'accès au logement	191 (154)	272.949,-
Fondation Caritas	38	11.400,-
Stëmm vun der Stooss asbl	7	2.100,-
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	29	14.800,-
Ville de Diekich	9	2.700,-
TOTAL	324	303.949,-

Source : Ministère du Logement

ANNEXES

Annexe 1 : Sommaire des tableaux

Tableau 1 : Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 2001 et 2015.....	6
Tableau 2 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2013 et 2015.....	8
Tableau 3 : Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2013 (en m ²).....	12
Tableau 4 : Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2013.....	13
Tableau 5 : Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2013.....	14
Tableau 6 : Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2015.....	18
Tableau 7 : Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	19
Tableau 8 : Aides en capital accordées/à accorder entre 2004 et 2015 (en millions d'euros)	21
Tableau 9 : Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1998 et 2015 (en millions d'euros).....	25
Tableau 10 : Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2015	30
Tableau 11 : Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2009 à 2015	33
Tableau 12 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2015 (en euros)	35
Tableau 13 : Nombre d'agréments et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%.....	36
Tableau 14 : Evolution du crédit d'impôt depuis 2006	37
Tableau 15 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m ² moyens des appartements au 3 ^e trimestre 2015 (en euros courants)	48
Tableau 16 : Comparaison entre le prix par m ² publié ensemble par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, et le prix par m ² « affiné » (hors annexes) en 2014-2015	50
Tableau 17 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 3 ^e trimestre 2015 (en euros courants)	52
Tableau 18 : Répartition des surfaces disponibles pour l'habitat selon le type de propriétaires	60
Tableau 19 : Parc locatif du Fonds du Logement.....	98
Tableau 20 : Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds	99
Tableau 21 : Logements vendus par le Fonds du logement	101
Tableau 22 : Logements vendus aux enchères publiques.....	102
Tableau 23 : Chiffres clés du Fonds du logement.....	103
Tableau 24 : Chiffres clés de la SNHBM	109
Tableau 25 : Les partenaires de la gestion locative sociale.....	116

Annexe 2 : Sommaire des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la population entre 2001 et 2015	6
Graphique 2 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2015	7
Graphique 3 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2015	9
Graphique 4 : Evolution du nombre de logements achevés entre 2001 et 2013	11
Graphique 5 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2005 et 2015	17
Graphique 6 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2005 et 2015 (en millions euros)	17
Graphique 7 : Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2005 et 2015	18
Graphique 8 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2005 et 2015 (en millions d'euros)	24
Graphique 9 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2005 et 2015	25
Graphique 10 : Répartition des aides individuelles payées en 2015 (en millions d'euros)	31
Graphique 11 : Répartition des aides en capital payées entre 2005 et 2015	32
Graphique 12 : Evolution des aides en capital payées entre 2005 et 2015	32
Graphique 13 : Répartition des aides financières en matière de logement depuis 1990	40
Graphique 14 : Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements, de 2007 à 2015	46
Graphique 15 : Evolution des prix de vente enregistrés par m ² des appartements entre le 1 ^{er} trimestre 2007 et le 4 ^e trimestre 2014 (en euros courants)	49
Graphique 16 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 3 ^e trimestre 2015 (en euros courants)	53
Graphique 17 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1 ^{er} trim. 2005 et le 3 ^e trim. 2015 (en euros constants)	54
Graphique 18 : Prix par are médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton (2010-2014)	63