



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

2016

RAPPORT D'ACTIVITÉS



MINISTERE DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

Adresse :

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

Adresse postale :

L-2916 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

Guichet unique des aides au logement

Adresse :

11, rue de Hollerich
L-1141 Luxembourg-Gare

Tél. : 8002 10 10

E-mail : info@ml.etat.lu

Fax. : 458844

Heures de visite :

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00
et de 13h30 à 16h00.
Le jeudi de 8h00 à 17h30 en continu.

Accueil téléphonique :

uniquement le matin,
du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00.

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 2016	8
I.1.2. L'offre de logements.....	9
I.1.2.1. Logements nouvellement construits.....	10
II. LES ACTIVITES DU MINISTERE	14
II.1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement.....	15
II.1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2016	15
II.1.1.1. Les aides en capital.....	15
II.1.1.1.1. Primes de construction / d'acquisition	16
II.1.1.1.2. Prime d'épargne.....	19
II.1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens.....	19
II.1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	19
II.1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques	20
II.1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	21
II.1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires	21
II.1.1.2. Les aides en intérêt	22
II.1.1.2.1. Subvention d'intérêt	22
II.1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	22
II.1.1.3. La garantie de l'Etat.....	26
II.1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	26
II.1.1.5. La subvention de loyer	27
II.1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2016	28
II.1.1.7. 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.....	33
II.1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement.....	33
II.1.2.2. Application directe du taux de 3%	34
II.1.3. Crédit d'impôt (Bëllegen Akt – Loi modifiée du 30 juillet 2002)	35
II.1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2016	36
II.1.5. Les participations financières en matière de logement entre 1990 et 2016	38
II.1.6. Le service « Info' Logement »	39
II.3. Observatoire de l'habitat	43

II.3.1.	Prix de vente des logements (statistiques issues des actes notariés).....	44
II.3.1.1.	Evolution des ventes enregistrées.....	44
II.3.1.2.	Prix de vente enregistrés des appartements	45
II.3.1.3.	Prix annoncés des appartements par commune	47
II.3.1.4.	Prix de vente « affinés » par m ²	48
II.3.2.	Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces	48
II.3.2.1.	Loyers annoncés des logements	48
II.3.2.2.	Prix et loyers annoncés par commune	51
II.3.2.3.	Prix et loyers annoncés par quartier pour Luxembourg-Ville.....	51
II.3.3.	Observation foncière	52
II.3.3.1.	Potentiel foncier théorique pour l'habitat	52
II.3.3.2.	Consommation foncière et reconstruction de terrains.....	52
II.3.4.	Confort des logements	53
II.3.6.	Semaine nationale du logement.....	54
II.3.7.	Site internet de l'Observatoire de l'habitat	55
II.4.	Nouveautés dans la législation	56
II.5.	Les relations avec la Chambre des députés.....	62
a)	Les questions parlementaires.....	62
b)	Les débats, questions orales, heures de questions, motions et propositions de loi	64
c)	La commission du Logement.....	64
II.6.	Les relations avec le service de l'Ombudsman.....	66
II.7.	Le programme gouvernemental - volet « logement »	67
II.8.	Extraits de la jurisprudence administrative	71
II.9.	Les activités sur le plan national	78
II.10.	Les activités sur le plan international	90
II.11.	Plan sectoriel logement.....	91
II.12.	Bilan intermédiaire Pacte logement	92
III.	PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	94
III.1.	Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat	95
III.2.	La Société nationale des habitations à bon marché S.A. (SNHBM).....	105
III.3.	Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	114
IV.	LA GESTION LOCATIVE SOCIALE.....	116
IV.1.	L'Agence immobilière sociale (AIS)	117
IV.2.	Gestion locative sociale d'autres intervenants	118
ANNEXES		119
	Annexe 1 : Sommaire des tableaux.....	120
	Annexe 2 : Sommaire des graphiques	121

INTRODUCTION



L'objectif premier du gouvernement en matière du logement est de réaliser davantage de logements abordables et d'agrandir de manière significative le parc de logements locatifs subventionnés. La pression actuelle sur le marché de l'immobilier est due aussi bien à des facteurs socio-économiques que démographiques. Ainsi, grâce à sa situation géographique, sa stabilité politique et une économie en croissance, notre pays attire année par année des milliers de nouveaux acteurs sur le marché de travail, dont la partie majeure souhaite se loger sur le territoire luxembourgeois. De plus, l'évolution des formes de cohabitation et de vie en famille, les taux d'intérêt historiquement bas ainsi que les conditions de crédit favorables font en sorte que la demande en logement ne cesse de croître. Selon les derniers calculs du Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER), 6.500 logements doivent être construits chaque année afin de combler les besoins de la population. Les instruments, que le ministère du Logement met en place afin de contrecarrer cette évolution, visent principalement à influencer deux facteurs : d'un côté la disponibilité de terrains constructibles et de logements et de l'autre côté, de promouvoir l'accessibilité au logement.

Ainsi, via le programme pluriannuel des constructions d'ensembles de logements subventionnés, le ministère cherche à stimuler l'augmentation de l'offre de logements subventionnés ainsi que la réalisation de logements sociaux locatifs en accordant des aides étatiques. En conséquence, un peu plus de 44 millions d'euros ont été versés en 2016 aux différents promoteurs publics, aux associations et fondations dans le cadre de leurs projets de créations de logements à coût modéré. Ainsi, depuis octobre 2014, 288 nouveaux projets ont été approuvés par le Conseil de gouvernement pour un total de 3.750 unités dont 1.509 seront destinées à la vente et 2.241 à la location.

De même, le ministère a versé entre 2008 et 2016 près de 334,5 millions d'euros aux communes signataires du Pacte logement, afin de les soutenir dans la création de nouvelles infrastructures socio-économiques ou d'autres équipements collectifs, mais aussi dans la construction de logements à coût modéré.

En termes d'aides au logement (aides en capital, aides en intérêt et subventions loyer), le ministère a payé en 2016 40,5 millions d'euros, répartis sur 313.430 paiements. En outre, l'introduction de la subvention de loyer le 1^{er} janvier 2016 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. Afin de compléter les mesures des aides individuelles, le ministère du Logement a, fin 2016, en collaboration avec le ministère du Développement durable et des Infrastructures, le ministère de l'Economie et le ministère des Finances, mis en place le paquet *Klimabank an nohaltegt Wunnen*. L'objectif de ce paquet est de créer un régime d'aides financières dans le domaine du logement pour la réalisation de projets d'investissement qui ont pour but la planification et la construction de logements durables, la rénovation énergétique durable de logements anciens et la mise en valeur des sources d'énergie renouvelables.

En 2016, le ministère a continué ses efforts de lutte contre l'exclusion sociale par le logement. Ainsi, via le concept de la gestion locative sociale, mis en place en 2009, toute fondation ou association sans but lucratif, ayant pour objet social la promotion du logement, respectivement toute commune, tout syndicat de commune ou office social peuvent signer une convention avec le ministère du Logement et louer des logements aux propriétaires privés pour les mettre à disposition de leurs clients, en règle générale des ménages à faible revenu. Dans le cadre de cette convention une participation aux frais de gestion, ne pouvant pas dépasser 100 euros par mois et par logement, est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale. En moyenne, les loyers sur le marché conventionné se situent 30% en dessous des loyers du marché privé. En 2016, sept partenaires étaient conventionnés avec le ministère du Logement et ont géré 361 logements ; 416.000 € ont été versés à ces organismes. Un coup de pouce substantiel pour cet instrument a pu être donné dans le cadre de la réforme fiscale en exemptant 50% des revenus locatifs des biens loués par des propriétaires privés à un organisme conventionné. Cet avantage fiscal envisage de compenser la majeure partie de la décote subie sur le loyer payé.

A côté de cette mesure, la réforme fiscale instaure en plus une augmentation des forfaits déductibles de l'épargne logement et des intérêts débiteurs pour l'habitation principale. Ces mesures applicables à partir de 2017 ont été complétées par une mesure temporaire en place depuis le 1^{er} juillet 2016 déjà et se terminant au 31 décembre 2017 : il s'agit de la réduction de moitié du taux global d'imposition sur la plus-value immobilière pour la vente de biens de rapports, respectivement de terrains.

Il reste à relever également l'accord entre le gouvernement et ArcelorMittal concernant la reprise de friches industrielles et autres terrains, situés notamment à Wiltz, Dudelange, Sanem, Pétange et Esch-Lallange, par laquelle près de 60 ha ont pu être acquis pour le développement de logements, mais également de commerces et d'un centre intercommunal de secours.

Afin d'agir sur la situation du logement au Luxembourg, une multitude de mesures et d'instruments doit être élaborée et mise en place. La complexité du problème demande une approche intégrée et sa solution constitue un travail de longue haleine. Ensemble avec ses partenaires, les communes, les promoteurs publics, les organismes conventionnés et les autres ministères concernés, le ministère du Logement a pu avancer dans le bon sens en 2016 et continuera ses efforts en vue de proposer un concept durable pour l'augmentation de la création de logements abordables à long terme.

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 en croissance permanente. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présente comme suit :

Au 1^{er} janvier 2016, le Grand-Duché comptait 576.249 habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de 2,36% par rapport à 2015.

Pendant la période de 2001 à 2016, notre population a connu une augmentation de 137.249 personnes (+31,11%).

Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2015 un solde naturel (naissances – décès) de 2.132 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 11.159. La population de résidence a donc augmenté de 13.291 personnes.

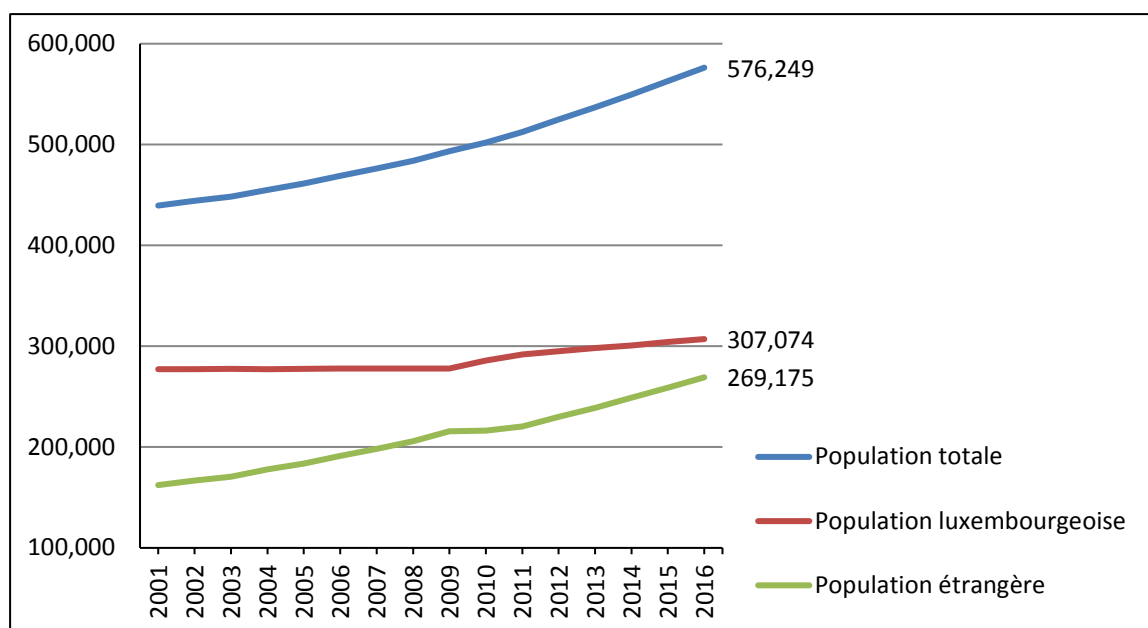
¹ Source : STATEC, situation au 1.1. de chaque année – chiffres arrondis.

Tableau 1 : Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2016

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
2001	439 500	277 200	162 300
2002	444 100	277 300	166 700
2003	448 300	277 600	170 700
2004	455 000	277 200	177 800
2005	461 200	277 500	183 700
2006	469 100	277 800	191 300
2007	476 200	277 900	198 300
2008	483 800	277 900	205 900
2009	493 500	278 000	215 500
2010	502 100	285 700	216 400
2011	512 400	291 900	220 500
2012	524 900	295 000	229 900
2013	537 000	298 200	238 800
2014	549 700	300 800	248 900
2015	562 958	304 279	258 679
2016	576 249	307 074	269 175
Variations 2001-2016	+ 136 749 (+31,11%)	+ 29 874 (+10,78%)	+ 106 875 (+65,85%)

Source : STATEC

Graphique 1 : Evolution de la population entre 2001 et 2016



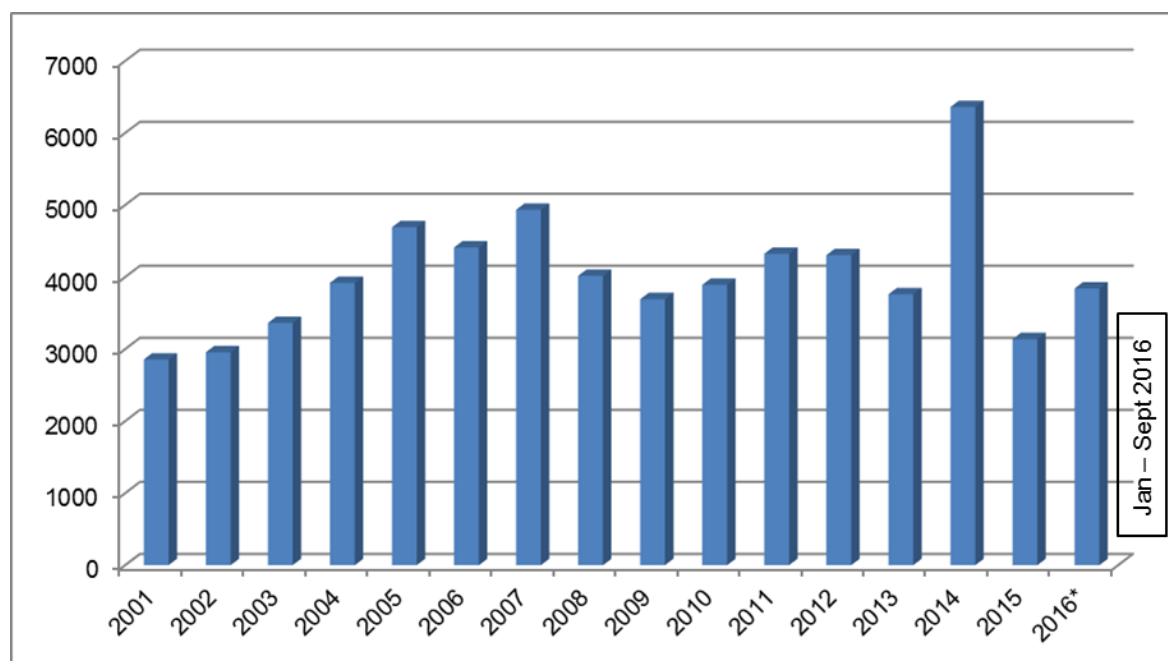
Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

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 2016², le nombre d'autorisations de bâtir pour les neuf premiers mois de l'année était de 3.841. Comparé à la même période de l'année 2015, ceci représente une augmentation de 22,4%.

Graphique 2 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2016



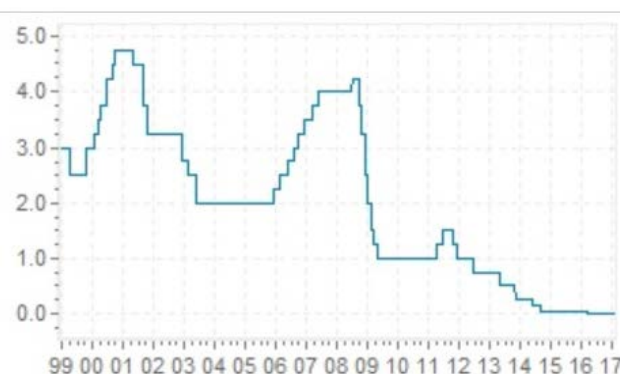
Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

² Chiffres pour toute l'année 2016 non disponibles au moment de la rédaction.

I.1.1.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2016³

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

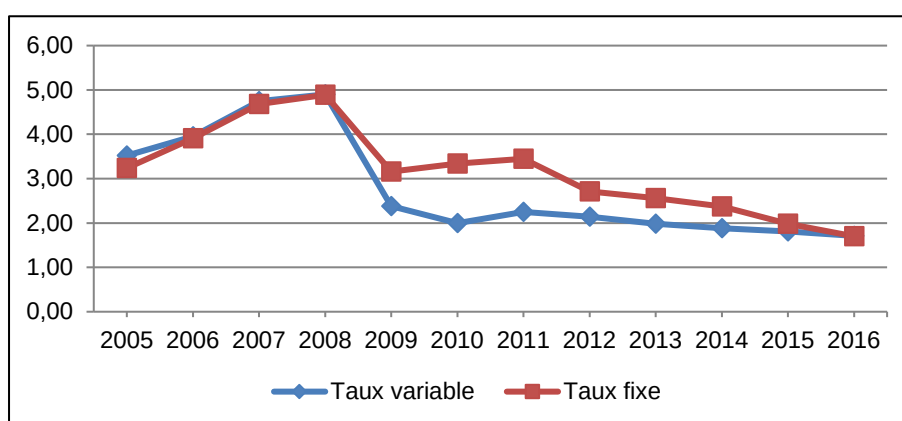
Graphique 3 : Évolution du taux refi de la BCE



Source : <http://fr.euribor-rates.eu/taux-bce.asp> 14/03/2017

Cette baisse significative des taux d'intérêt directeurs a une influence directe sur les prêts hypothécaires. Le marché de l'immobilier est confronté à une baisse marquante des taux d'intérêt des crédits logements.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2016



Source : BCL

Graphique : Ministère du Logement (moyenne annuelle des taux)

Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à **taux variable** annualisé est passé en 2016 à 1,65%. Le **taux d'intérêt fixe** sur les crédits immobiliers accordés aux ménages était également en baisse constante en passant de 1,98% en 2015 à 1,62% en 2016.

³ 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 et financièrement abordable.

Compte tenu de la situation actuelle du marché du logement luxembourgeois, 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. Afin de palier à cette situation, les pouvoirs publics ont mis en œuvre une série de mesures.

Dans ce sens, le « Programme de Construction d'Ensembles de Logements Subventionnés » prévoit, dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles, la construction ou la rénovation de près de 10.973 logements destinés à la vente ou à la location.

Par la loi modifiée 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 2016, un montant total de 42,3 millions d'euros a été payé aux communes signataires de la convention Pacte logement. Ainsi, sur la période allant de 2008 à 2016, **un montant global de 334,43 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 doivent de renforcer leur collaboration. Les travaux concernant l'élaboration d'un nouveau concept Pacte Logement au sein du groupe de travail *ad hoc* 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, ont pu être entamés et intensifiés en 2016.

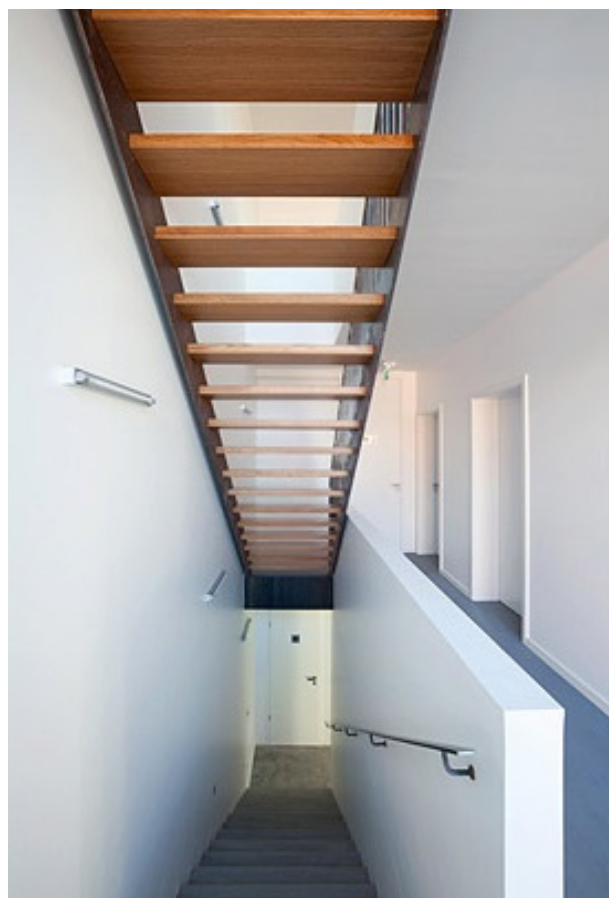


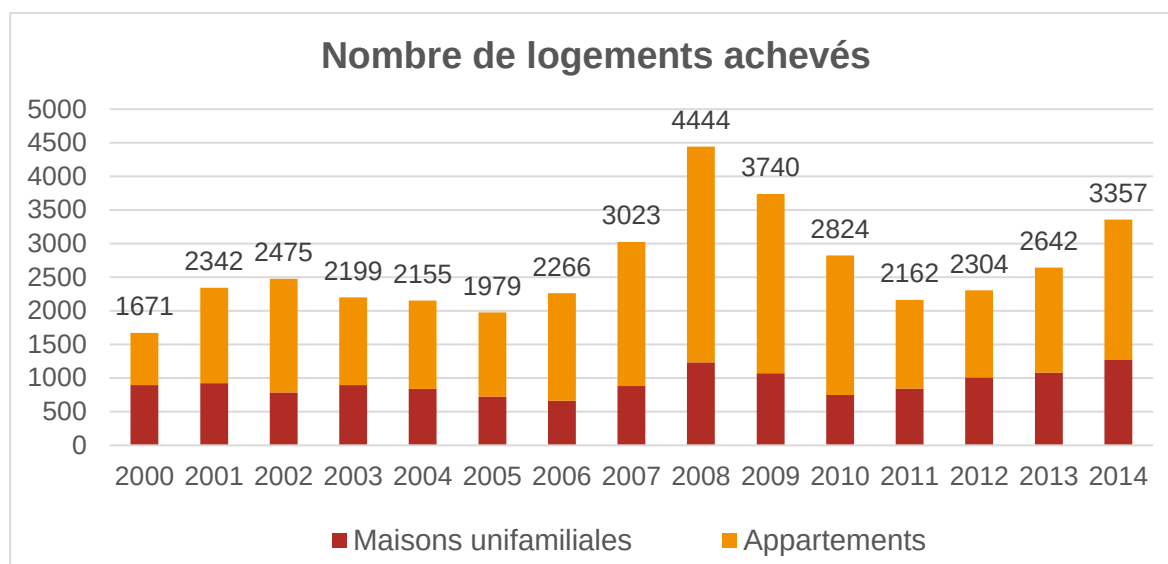
Photo : Steve Troes

I.1.2.1. Logements nouvellement construits⁴

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2014

Entre 2000 et 2014, 39.583 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, ce qui correspond en moyenne à 2.639 unités par année.

Graphique 5 : Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2014



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

En 2014, le nombre de logements achevés était de 1.279 maisons unifamiliales et de 2.078 appartements.

De façon intéressante, la principale évolution relevée depuis 2000 n'est pas l'augmentation du nombre de logements achevés, mais plutôt la poursuite d'un changement structurel à l'œuvre depuis les années 1980 : la construction d'appartements plutôt que des maisons individuelles. Aujourd'hui, les appartements représentent environ 2/3 des nouveaux logements construits, même si les maisons unifamiliales restent très légèrement majoritaires dans le stock total de logements existants au Grand-Duché de Luxembourg.

Si l'on regarde les évolutions par année, il en ressort qu'hormis sur une période de trois ans, de 2007 à 2009, le nombre de logements construits ne dépassait pas 3.000 unités par an jusqu'en 2013. Il est intéressant de noter cependant que le nombre de logements achevés est en progression constante depuis 2012, et a dépassé le seuil des 3.000 logements en 2014 (3.357 logements achevés).

⁴ Chiffres pour 2015 et 2016 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.

b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés⁵

- 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 140,23 m² pour l'année 2014 (-0,18%). Concernant la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci a baissé de 6,8% depuis 2001 pour passer de 70,56 m² à 65,76 m² en 2014.

Tableau 2 : Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2014 (en m²)

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

Source : STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2014

⁵ Chiffres pour 2014, 2015 et 2016 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.

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

Les 238 immeubles à appartements réalisés au total en 2014 comprenaient 1.744 unités de logements, soit +40,87% par rapport à 2013.

Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période 2001 – 2014 est de 7,49 unités.

Tableau 3 : Evolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2014

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements par immeubles à appartements	Rapport nombre de logements/immeuble
2001	150	1 237	8,25
2002	119	1 085	9,12
2003	162	1 118	6,90
2004	186	1 099	5,91
2005	160	1 114	6,96
2006	149	1 246	8,36
2007	214	1 887	8,82
2008	299	2 400	8,03
2009	313	2 018	6,45
2010	184	1 331	7,23
2011	162	1 072	6,62
2012	133	1 062	7,98
2013	178	1 238	6,96
2014	238	1 744	7,33

Source : STATEC - Nombre, volume bâti, surface disponible des bâtiments achevés par genre de bâtiment 1970 - 2014

- 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 2001-2014, il est à constater que le pic de 2008 avec 4.444 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 2014 (+27,06%).

Dès lors, pour l'année 2014 les totaux par régions sont :

- district de Luxembourg : 2.518 logements, dont 665 sur le territoire de la ville de Luxembourg,
- district de Diekirch : 474 logements,
- district de Grevenmacher : 365 logements.

Tableau 4 : Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2014

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
2014	2518 (665)	75,01	474	14,12	365	10,87	3 357	27,06

Source : STATEC - Statistique des bâtiments achevés 1970-2014
 * 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 introduites par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution. Leur 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 2016

Ces aides sont destinées aux personnes qui s'apprêtent à construire, acquérir, transformer ou 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 :

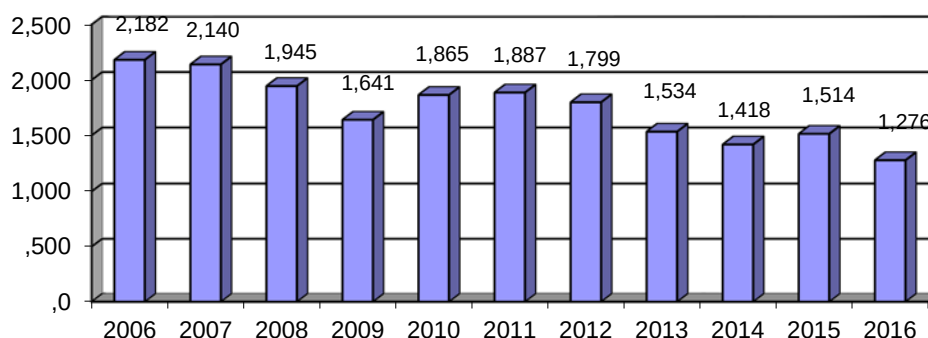
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

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

II.1.1.1.1. Primes de construction / d'acquisition

Avec 1.276 unités, le nombre des primes accordées en 2016 a connu une baisse de 15,72% comparée à 2015. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 6.768.835 euros, a baissé de même en 2016 (-19,81%).

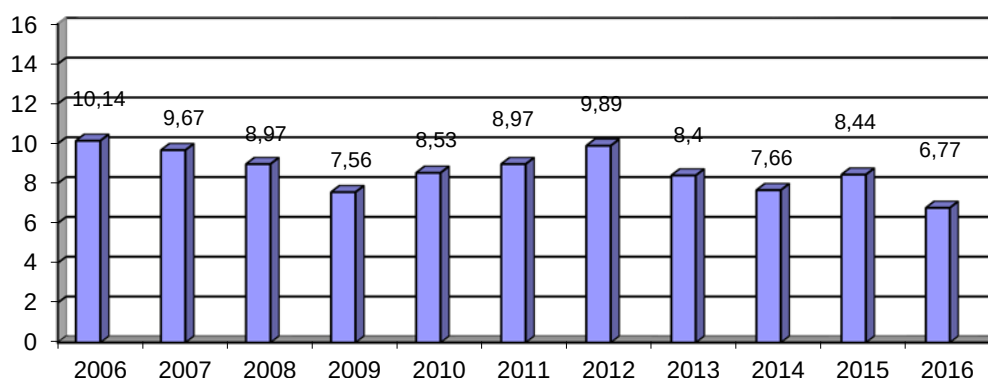
Graphique 6 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2006 et 2016



Source et Graphique : Ministère du Logement

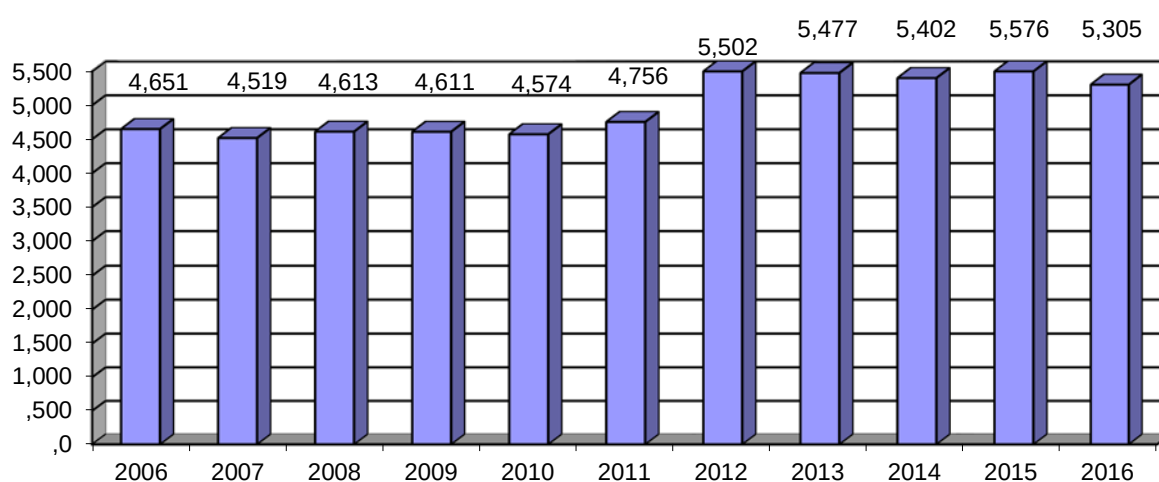
Entre 2006 et 2016, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction / acquisition accordées était de 1.746 unités. Quant au chiffre réalisé en 2016, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.276 primes accordées (-15,72%).

Graphique 7 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2006 et 2016 (en millions euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement

Graphique 8 : Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2006 et 2016



Source et Graphique : Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2016 pour la construction et l'acquisition d'un logement a légèrement diminué (-4,86%) par rapport à 2015.

Tableau 5 : Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2016

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
2016	70	30
Total	Moyenne: 74,70	Moyenne: 25,30

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

En 2016, le rapport prime d'acquisition/prime de construction a légèrement baissé en défaveur de la prime d'acquisition pour revenir au même niveau qu'en 2003.

Tableau 6 : Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements

	nombre des primes d'acquisition			nombre des primes de construction			nombre total
							des primes
année	appart.	mais. unifam.	total	appart.	mais. unifam.	total	accordées
1979	123	564	687	25	141	166	853
1985	318	1 187	1 505	115	384	499	2 004
1990	485	1 316	1 801	298	586	884	2 685
1991	747	1 718	2 465	441	656	1 097	3 562
1992	661	1 262	1 923	625	688	1 313	3 236
1993	699	1 234	1 933	608	577	1 185	3 118
1994	543	1 121	1 664	524	612	1 136	2 800
1995	560	1 129	1 689	459	413	872	2 561
1996	504	1 039	1 543	457	349	806	2 349
1997	538	1 042	1 580	401	356	757	2 337
1998	585	1 116	1 701	467	342	809	2 510
1999	538	929	1 467	354	226	580	2 047
2000	610	993	1 603	444	237	681	2 284
2001	564	837	1 401	252	253	545	1 946
2002	574	782	1 356	431	162	593	1 949
2003	872	1 011	1 883	604	197	801	2 684
2004	955	1 013	1 968	504	123	627	2 595
2005	891	849	1 740	462	149	611	2 351
2006	905	702	1 607	430	145	575	2 182
2007	914	702	1 616	413	111	524	2 140
2008	890	596	1 486	365	94	459	1 945
2009	721	547	1 268	300	73	373	1 641
2010	770	645	1 415	371	79	450	1 865
2011	792	576	1 368	405	114	519	1 887
2012	805	523	1 328	376	95	471	1 799
2013	656	419	1 075	369	90	459	1 534
2014	642	398	1 040	271	107	378	1 418
2015	671	467	1 138	265	111	376	1 514
2016	537	362	899	266	111	377	1 276

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 (en 1992) à 1.276 unités (- 60,57%) en 2016.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2016, avec un rapport de 2,39:1, on a noté 2,39 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 2016, le nombre de primes admises a été de 173 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.936 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 considérées 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 2016, 181 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 483.963,97 euros.

Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.673 euros en 2016.

Entre 1989 et 2016, un montant total de 25,90 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 16.338 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 2016, 22 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.180 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.238 ménages ont pu bénéficier de cette mesure.

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

Pendant l'année budgétaire 2016, une 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 2016, 244 ménages 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 235,52 millions euros durant la période 1997 – 2016.

Tableau 7 : Aides en capital accordées/à accorder entre 2004 et 2016 (en millions d'euros)

	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*
Prime de Construction + Prime d'architecte	2,36	2,33	1,99	1,84	1,52	1,79	2,12	2,08	2,13	1,75	1,73	1,65
Prime d'acquisition	8,12	7,87	7,72	7,17	6,07	6,76	6,89	7,84	6,29	5,95	6,73	5,14
Prime d'épargne	1,89	1,09	1,08	0,94	0,77	0,74	0,67	0,49	0,40	0,34	0,33	0,34
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	0,83	0,69	0,75	0,60	0,48	0,86	0,82	0,82	0,77	0,72	0,74	0,49
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	0,000
Total	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	11,24	9,60	8,78	9,53	7,61

* 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 2017, 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 2016, le montant total des remboursements a été de 7,19 millions euros et concernait 2.711 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 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 2016, un montant global de 19,29 millions euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 122.145 unités en 2016, soit une diminution de 7,12% par rapport à 2015. A retenir encore qu'entre 1989 et 2016, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 504 millions euros.

II.1.1.2.2. Bonification d'intérêt

La bonification d'intérêt est avant tout placée dans l'optique familiale. Ainsi, sont bénéficiaires de cette mesure introduite en 1991 tous ceux qui ont contracté, auprès d'un établissement bancaire ou auprès d'un organisme de pension, un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché et qui ont au moins un enfant à charge.

À noter qu'à partir de l'année 2015, une limite de revenu a été introduite 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.

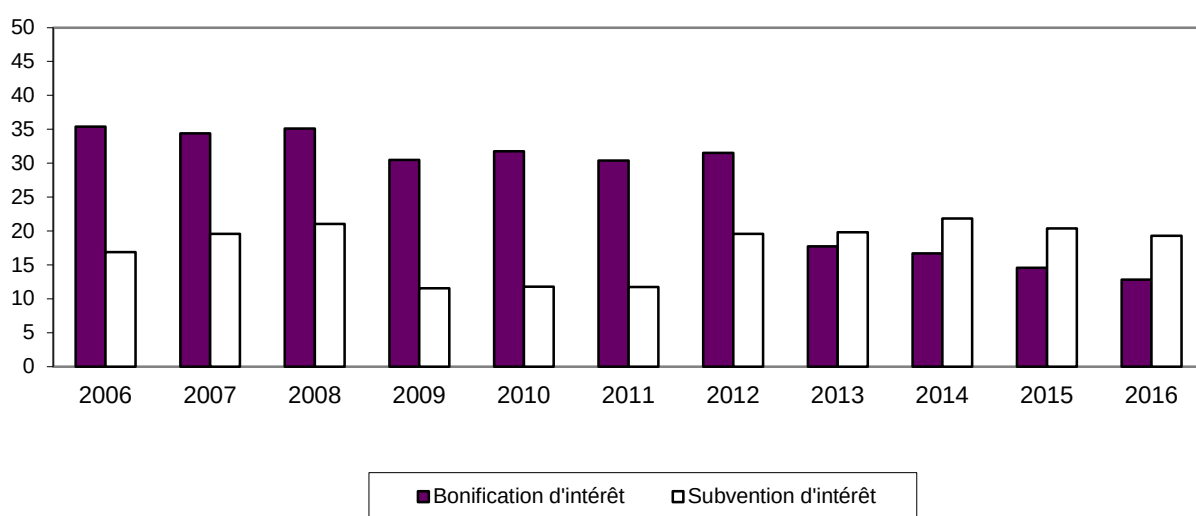
Elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,50% par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011.

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 2016, 185.617 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 12,813 millions euros soit quelque 1,067 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2016, 567.481 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

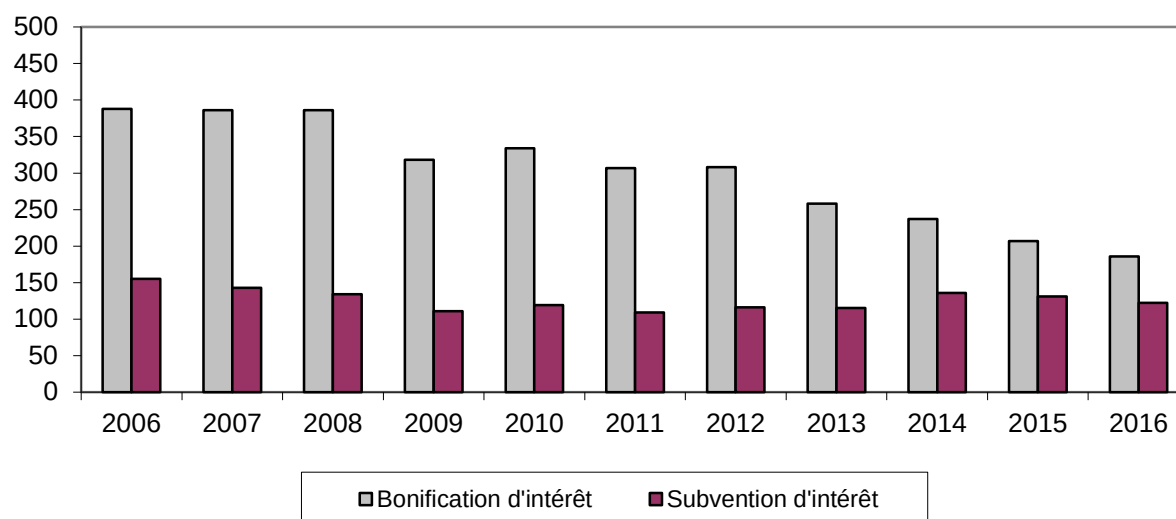
Graphique 9 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2006 et 2016 (en millions d'euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement

Aux 32.102.112,15 euros accordés en 2016 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 307.762 paiements.

Graphique 10 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2006 et 2016



Source et Graphique : Ministère du Logement

Tableau 8 : Aides en intérêt accordées entre 1998 et 2016 (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
2016	12,81	19,29	32,10
Total 1998 – 2016			848,29

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 848,29 millions euros entre 1998 et 2016.

Pour l'année 2016, l'on peut constater une 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 février 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 342 garanties de l'Etat accordées en 2016 s'élevaient en moyenne à 90.331,59 euros.

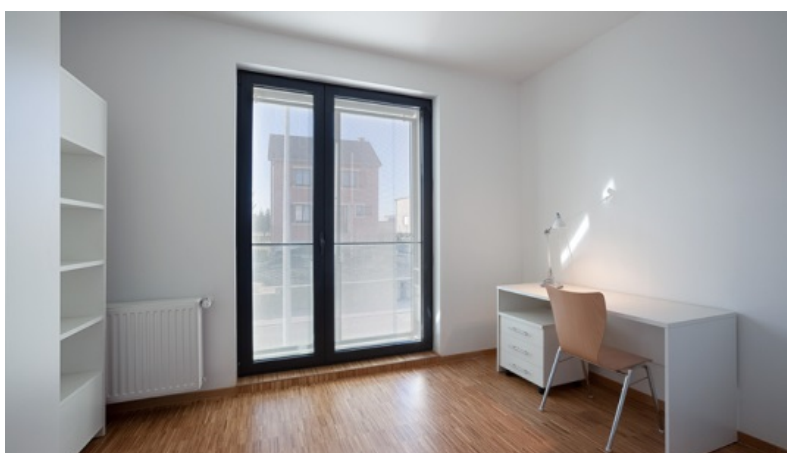


Photo : Steve Troes

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 14^{quater} 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 leur est quasiment impossible 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 ces 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.

La garantie locative exigée par le propriétaire-bailleur peut s'élever jusqu'à trois mois de loyer. Si l'on rajoute le premier mois de loyer à déboursier pour la remise des clés et dans la majorité des cas, une commission d'agence équivalente à un mois de loyer + TVA, 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. 37 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 80.720,00 euros ont connu une suite favorable en 2016.

II.1.1.5. La subvention de loyer

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

Suite à l'introduction du règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et notamment ses articles 14quinquies, 14sexies et 14septies, l'Etat est en mesure d'aider les ménages à faible revenu et qui dépensent plus de 33% de leur revenu net disponible pour le paiement du loyer. En effet, en 2016 un total de 4.150 demandes a été déposé, dont 1.008 ont connu une suite favorable.

Une répartition par type de ménages bénéficiaires révèle que les bénéficiaires sont majoritairement des personnes seules (29,27%) et des ménages avec un enfant à charge (34,72%).

Tableau 9 : Subventions de loyer accordées

Subventions de loyer ACCORDEES <i>Répartition par type de ménage</i>		
Type ménage	Nombre d'accords	en %
Personne seule	295	29,27%
Ménage sans enfant	107	10,62%
Ménage avec 1 enfant	350	34,72%
Ménage avec 2 enfants	187	18,55%
Ménage avec 3 enfants	57	5,65%
Ménage avec 4 enfants	8	0,79%
Ménage avec 5 enfants	3	0,30%
Ménage avec 6 enfants	1	0,10%
Total	1 008	100,00%

Source : Ministère du Logement

Il a d'ailleurs été constaté que la majorité des ménages bénéficiaires de la subvention de loyer (86,42%) disposent d'un revenu se situant entre 1.000 et 3.000 euros.

II.1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2016

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 2016*

En 2016, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 50,47%, 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 (34,71%).

▪ *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition en 2016*

Avec 43,73% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (39,58%).

▪ *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction / d'acquisition en 2016*

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 2016

En 2016, 86,19% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 45,30% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui de 2015.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2016

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (55%) à bénéficier en 2016 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2016 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2015.

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

Par rapport à 2015, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,97% en 2016.

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

En 2016, 31,10% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 25.193 euros, alors que 28,37% 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 2016 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2015, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (79,86%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2016.

- *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 2016 : 79,03% contre 78,64% en 2015.

Quant à l'âge, 34,57% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 80,75% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

II.1.1.7. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement

a) Les chiffres-clés de l'année 2016

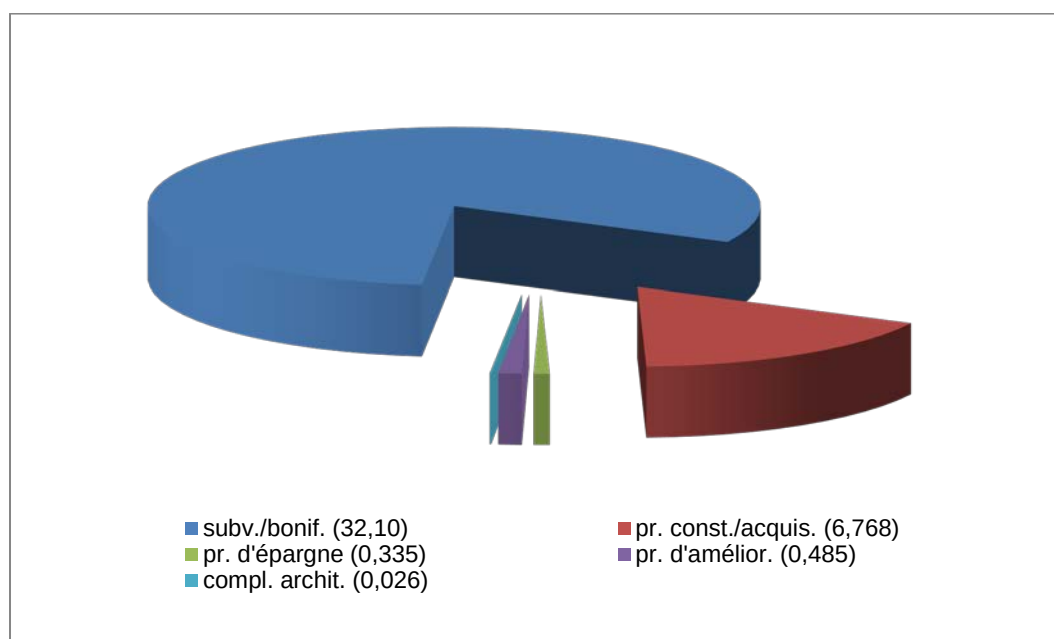
En 2016, l'Etat a accordé 39,71 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

Tableau 10 : Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2016

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	6,768	1 276
Primes d'épargne	0,335	173
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	32,100	23 630
Primes d'amélioration et	0,485	182
Primes pour personnes handicapées physiques		
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,026	22
Total	39,714	25 283

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016 a diminué de 10,73% par rapport à 2015. Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2016 une baisse de 8,16% par rapport à 2016.

Graphique 11 : Répartition des aides individuelles payées en 2016 (en millions d'euros)



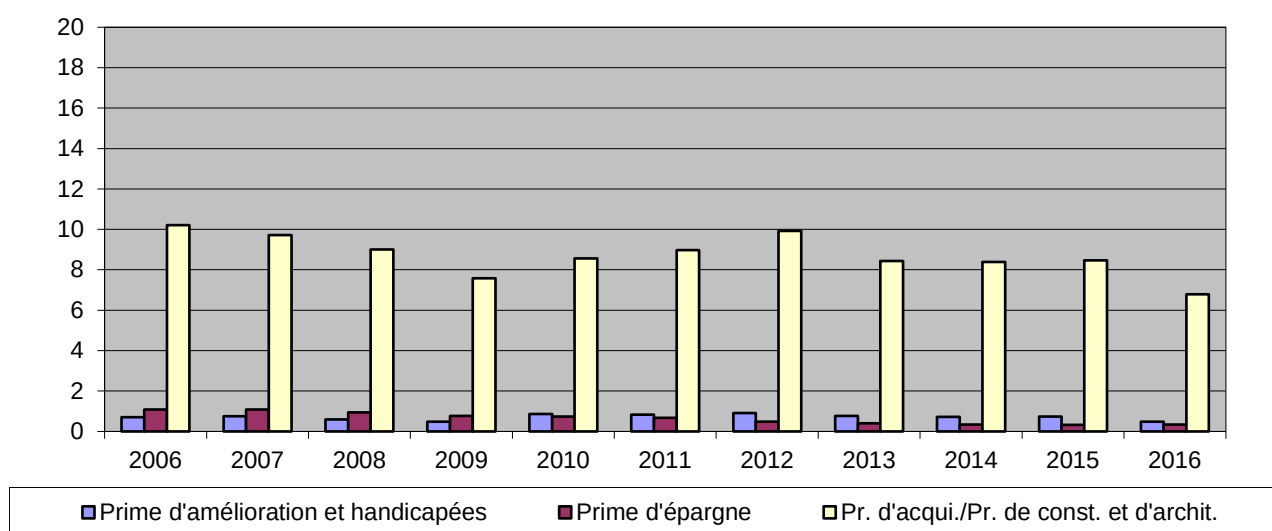
Source: Ministère du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2016

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

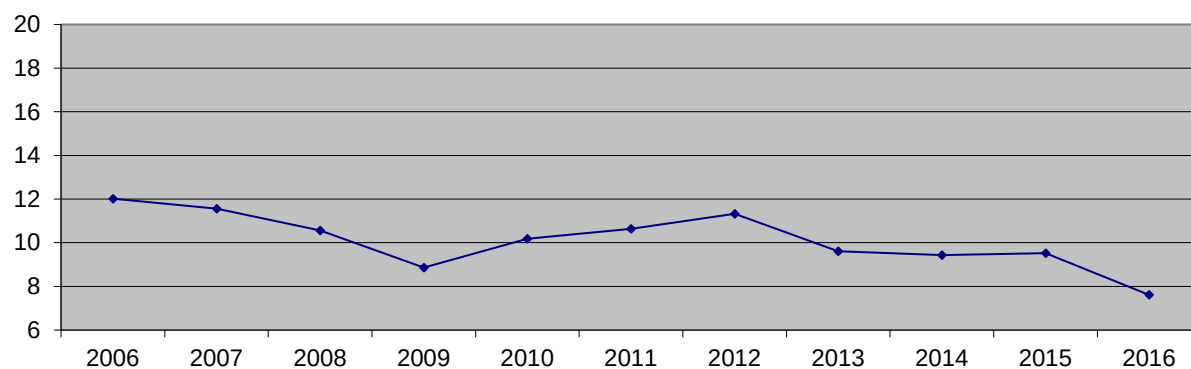
Entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2016, 291,52 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 12 : Répartition des aides en capital payées entre 2006 et 2016



Source: Ministère du Logement

Graphique 13 : Evolution des aides en capital payées entre 2006 et 2016



Source: Ministère du Logement

Tableau 11 : Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2010 à 2016

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
subventions/ bonifications (15.0.34.080)	50 000 000	42 167 000	51 115 000	37 560 000	38 800 000	34 979 642	32 100 000	286 721 642
*primes construction/ *primes acquisition/ *primes architecte (45.0.53.000)	8 046 300	9 000 000	9 477 500	8 949 000	6 733 200	9 921 433	6 971 600	59 099 033
*primes épargne (45.0.53.002)	688 100	605 000	496 500	454 900	235 100	-	-	2 479 600
*primes amélioration (45.0.53.003)	916 800	927 000	879 800	909 500	510 800	-	-	4 143 900
primes handicapés (45.0.53.004)	15 000	15 000	2 500	10 500	-	-	1 200	44 200
garanties locatives (45.0.53.007)	32 000	32 000	37 900	39 200	39 700	57 560	27 700	266 060
aide épargne logement (45.0.53.008)	15 000	13 000	8 000	6 200	17 100	-	-	59 300
TOTAL	59 713 200	52 759 000	62 017 200	47 929 300	46 335 900	44 958 635	39 100 500	352 813 735

* 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 1^{er} 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 2016, le montant des remboursements s'élève à 27.806.141 euros, dont 23.536.191 euros concernent des créations de logements et 4.269.950 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 2016 est resté plus ou moins stable par rapport à l'année 2015 : 3.183 demandes introduites en 2016 contre 3.302 en 2015 et 6.743 en 2014.

Depuis 1992, l'Administration de l'enregistrement et des domaines a remboursé quelque 1.067,83 millions d'euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 929,88 millions d'euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 137,95 millions d'euros ont été remboursés depuis 1992.

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 12 : 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
2016	34 853	167 608 611
TOTAL	573 188	2 336 894 169

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.

Au cours de l'année 2016, 345 décisions de régularisation ont, en outre, été émises pour un montant de 3.058.385 euros, dans les cas où l'octroi de l'avantage fiscal s'avérait irrégulier (p.ex. non-affectation des logements dans les conditions prévues par la réglementation).

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

(Source : Administration de l'enregistrement et des domaines)

Le crédit d'impôt consiste dans l'introduction d'un abattement pour les personnes physiques désireuses d'acquérir à titre onéreux un logement à des fins d'habitation personnelle – l'abattement est 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 2016 se sont chiffrés à un montant global de 164.429.783 euros (155.680.857 euros en 2015). 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 6.228.273 euros.

Tableau 13 : 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	155 680 857	4 937 978
2016	164 429 783	6 228.273
TOTAL	1 517 877 351	93 384 566

Le montant du crédit d'impôt accordé en matière des droits d'enregistrement pour l'exercice 2016 a augmenté de 8.748.926 euros par rapport à l'exercice 2015, ledit crédit passant de 155.680.857 euros à 164.429.783 euros (+5,62%). Le montant des régularisations, qui constituent des recettes pour l'État, est passé de 4.937.978 euros à 6.228.273 euros (+26,13%).

Le montant du crédit d'impôt accordé ainsi que l'évolution des régularisations ont eu un impact financier négatif sur les recettes encaissées par l'AED durant l'année 2016 de 158.201.510 euros.

II.1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2016

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.

La dernière actualisation du programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat. Ledit programme porte sur un total de 533 projets comportant 5.868 unités de logements destinés à la vente et 5.113 unités destinées à la location. Par rapport au programme précédent, 61 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.



Photo : Steve Troes

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 grands promoteurs publics, à savoir le Fonds du logement et la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM), 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 à l'égard des communes mais également envers les promoteurs privés est permanent afin non seulement de promouvoir la création de logements abordables en matière de location, mais également de diversifier autant que possible la variété des logements offerts.

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

communes. Sur un nombre total d'unités de logement de 2.188, concernant une cinquantaine de communes, près de 75% 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.

Dans le courant de l'exercice 2016, la Société nationale des habitations à bon marché a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg Domaine du Kiem, à Luxembourg - Val Ste Croix, à la Route d'Arlon et à Muhlenbach, à Dudelange rue des Champs, à Schuttrange Leyebierg, à Mondercange Wunnen am Park, à Hostert rue de la Gare, à Diekirch, à Junglinster JongMëtt, à Grevenmacher rue Seimetz ainsi que rue des Remparts et, enfin, à Lamadelaine.

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la SNHBM fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier pour les sites de Helmsange et Sandweiler. D'autres promoteurs, tels que les associations sans but lucratif, fabriques d'église et fondations, sont en train de réaliser un total de 195 unités de logements tandis que les autres promoteurs privés ont réalisé ou vont à court terme réaliser des logements pour étudiants comportant près de 500 unités d'habitation.

Les dépenses du budget de l'exercice 2016 relatives aux aides à la construction d'ensembles se sont chiffrées à un peu plus de 45,85 millions euros dont 17,13 millions d'euros pour le Fonds du logement, 8,1 millions d'euros pour la SNHBM, 16,9 millions d'euros pour les communes et un peu plus de 4,7 millions d'euros pour les autres promoteurs notamment les associations sans but lucratif et les fondations. Il est indispensable d'accentuer les 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 2016

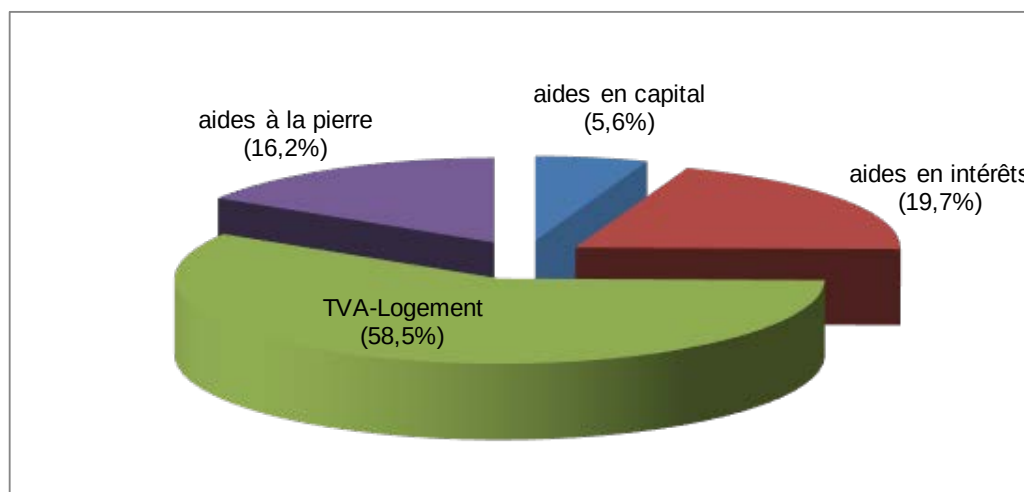
Pendant la période 1990 – 2016, l'Etat a accordé quelque 5,79 milliards d'euros (dont 325,64 millions d'euros en 2016) sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

- 329,89 millions euros (5,6 %) versés sous forme d'aides individuelles en capital, dont 6,97 millions en 2016 ;
- 1.104,58 millions d'euros (19,7 %) sous forme d'aides individuelles en intérêts, dont 32,10 millions en 2016 ;
- 943,53 millions d'euros (16,20 %) sous forme d'aides à la pierre, dont 91,16 millions en 2016 ; incluant les paiements aux communes relatifs au Pacte logement (42,31 millions) ainsi que la dotation au Fonds du logement (3 millions).

1.067,83 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 27,80 millions euros en 2016).

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 2.336,89 millions euros, dont 167,61 millions euros en 2016. La faveur fiscale globale en matière de TVA-Logement s'élève donc à quelque 3,40 milliards euros depuis l'année 1990, soit 58,5 % du montant total des aides étatiques en matière de logement.

Graphique 14 : 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, L-1741 à Luxembourg-Gare

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

a) Objectif du service

Guider les usagers dans leurs démarches administratives, financières, techniques et juridiques en matière de logement constitue l'objectif principal 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 des immeubles bâtis.

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 2016 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 ont été élargies par l'ajout d'un « My Energy 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, My Energy 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, My Energy 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 pour les usagers de ce service.

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

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

d) Consultation en matière de construction écologique

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

En outre, le service Conseils écologiques en construction de l'OekoZenter Lëtzebuerg profite d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Il complète le service Info'Logement dans ses activités de consultation. Le service « Info'Logement » 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

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 a été créé en 2003. Il réalise ses travaux en collaboration avec le Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER).

L'ensemble des travaux effectués en 2016 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 2016, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants :

- le suivi et l'analyse des prix de vente des appartements, répertoriés des actes notariés (via les données de la Publicité Foncière) ;
- les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, en 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 et l'identification des *Baulücken*, dans le cadre du *Baulückenprogram* du ministère du Logement ;
- l'analyse du coût du logement pour les ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg ;
- le confort et les conditions de logement.

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

L'Observatoire de l'habitat et le STATEC diffusent conjointement depuis septembre 2013 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.

Depuis 2015, le STATEC et l'Observatoire de l'habitat ont entrepris des travaux complémentaires dans l'optique de mieux couvrir les trois principaux segments du marché résidentiel (maisons et terrains à bâtir, en complément des appartements qui font l'objet d'une statistique conjointe). D'un côté, le STATEC publie 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). De son côté, l'Observatoire de l'habitat diffuse depuis décembre 2015 des statistiques sur les prix des terrains à bâtir, en géolocalisant et en identifiant précisément les terrains destinés à l'habitat à partir des actes notariés, repris dans les données de la Publicité Foncière.

II.3.1.1. Evolution des ventes enregistrées

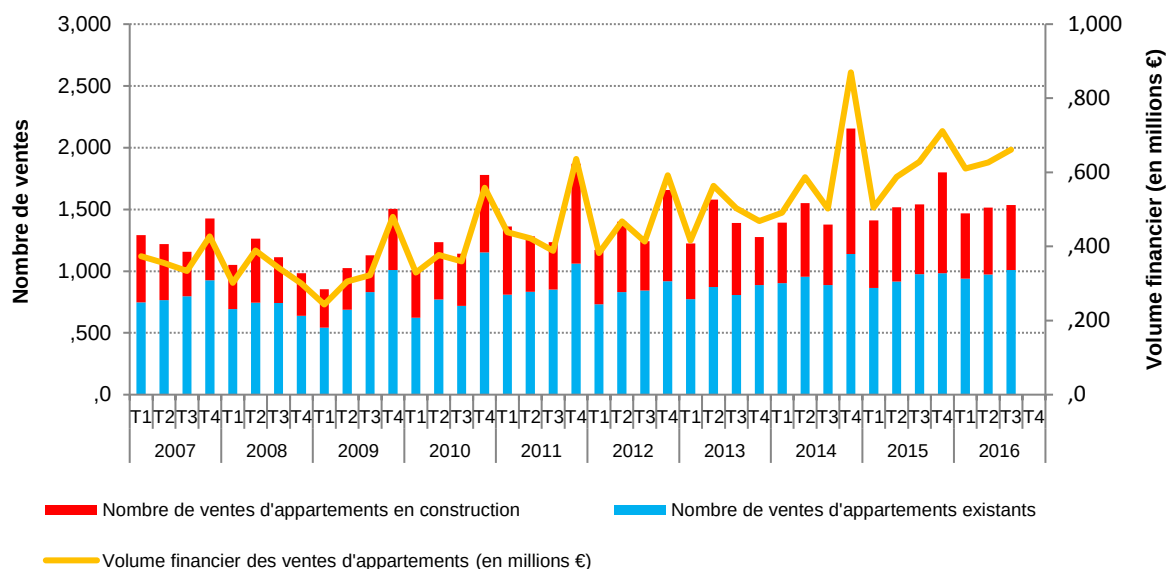
Le graphique 15 présente l'évolution des ventes d'appartements entre 2007 et 2016 et montre que le nombre de transactions d'appartements s'est maintenu à des niveaux relativement élevés au cours des trois premiers trimestres de l'année 2016 : environ 1.500 ventes d'appartements par trimestre, soit des niveaux très similaires à ceux relevés aux mêmes trimestres de l'année précédente. Les ventes portent environ pour 65% sur des appartements existants, et pour 35% sur des appartements en construction.

Sur plus long terme, on observe une très légère augmentation tendancielle du nombre de transactions 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 situe 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 : le nombre de transactions augmente généralement assez nettement au 4^e trimestre, puis l'activité est devenue plus calme au 1^{er} trimestre de l'année suivante. La hausse du nombre de transactions au 4^e trimestre peut souvent 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), qui touche plus particulièrement le segment des ventes d'appartements en construction. Il peut s'agir d'une hausse de la TVA, de modifications dans la fiscalité du logement

ou de changements dans les standards de performances énergétiques requis pour la construction de nouveaux bâtiments d'habitation.

Graphique 15 : Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements, de 2007 à 2016



Source : Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'habitat (base : prix enregistrés 2007-2016), 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 15, les prix de vente moyens par m² des appartements en euros courants ont fortement augmenté depuis un an : +6,4% pour les appartements existants et +11,9% pour les appartements en construction entre le 3^e trimestre 2015 et le 3^e trimestre 2016. Pour les appartements existants, cette évolution des prix moyens par m² est tout à fait cohérente avec celle relevée par l'indice hédonique des prix des appartements publié chaque trimestre par le STATEC : +6,5% pour l'indice hédonique des prix des appartements existants. En revanche, la hausse des prix moyens par m² des appartements en construction est supérieure à celle observée en utilisant l'indice

publié par le STATEC : +3,5% pour l'indice hédonique des appartements en construction. Ces indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements vendus au cours des différents trimestres sont neutralisés. Ici, le fait que le prix moyen par m² des appartements en construction 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. Cela traduit également une baisse assez nette de la surface moyenne des biens vendus. Or les appartements de petite taille sont ceux pour lesquels le prix par m² est le plus élevé.

Tableau 14 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m² moyens des appartements au 3^e trimestre 2016 (en euros courants)

		3 ^e trimestre 2016	Variation trimestrielle (par rapport au 2 ^e trimestre 2016)	Variation sur un an (par rapport au 3 ^e trimestre 2015)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	394 245 €	+6,1%	+8,7%
	Surface moyenne	82,47 m ²	+1,6%	+1,6%
	Prix au m ² moyen	4 851 €/m ²	+4,6%	+6,4%
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	454 036 €	+0,4%	-5,3%
	Surface moyenne	75,72 m ²	-3,0%	-12,6%
	Prix au m ² moyen	6 182 €/m ²	+5,5%	+11,9%

Source : Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'habitat (base : prix enregistrés 2014-2016), en partenariat avec l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

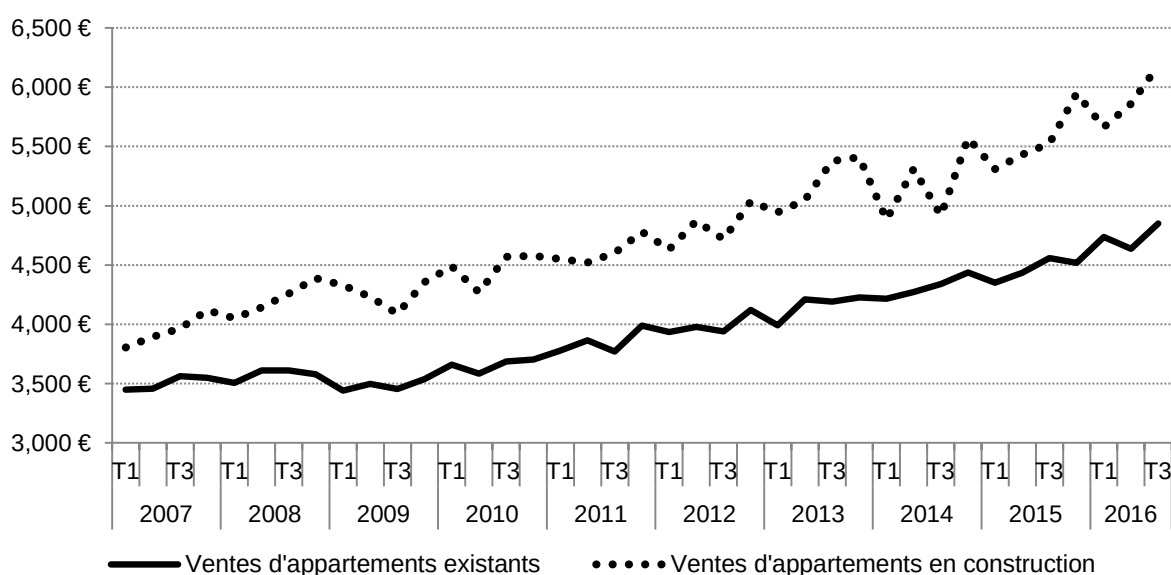
Les tendances relevées sur les prix de vente enregistrés des appartements indiquent une forte hausse des prix par m², sur le marché de l'existant comme sur celui du neuf. Ces tendances sont cohérentes avec celles relevées par l'indicateur des prix annoncés à la vente, qui indique également une forte hausse au cours de l'année 2016. 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 16) : la hausse cumulée des prix moyens par m² atteint +40,6% pour les appartements existants et +62,5% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2016 (soit respectivement +3,6% et +5,1% en moyenne par an).

En euros constants (c'est-à-dire en neutralisant les effets de l'inflation sur les prix à la consommation, mesurés par l'Indice des Prix à la Consommation National – IPCN – du STATEC), cette hausse cumulée reste très significative : +19,5% pour les appartements existants et +38,1% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2016 (soit respectivement

+1,8% et +3,4% en moyenne par an sur cette période). Ces évolutions montrent que la différence de prix entre les appartements existants et les appartements en construction s'est fortement accrue depuis le début de l'année 2007. Une raison possible est 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 16 : Evolution des prix de vente enregistrés par m² des appartements entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2016 (en euros courants)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'habitat (base : prix enregistrés 2007-2016), 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 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.liser.lu>).

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 suggèrent ainsi que la valorisation estimée d'un garage s'échelonne d'environ 75.000 € à Luxembourg-Ville et à 24.000 € dans le nord du pays en moyenne en 2015 – 2016. 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 (en 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 ».

Un tableau de bord des prix « affinés » par m², par commune, peut être téléchargé sur le site internet de l'Observatoire de l'habitat (<http://observatoire.liser.lu>). Il s'accompagne d'une description de la méthodologie utilisée pour le calcul de ces prix « affinés » par m², excluant les annexes à la vente.

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

L'Observatoire de l'habitat effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée. 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 nettement augmenté en 2016 : +23% pour les maisons et +9% pour les appartements entre le 3^e trimestre 2015 et le 3^e trimestre 2016. 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 2016, les nouvelles annonces représentent ainsi 88% des offres de location de maisons (comme un an plus tôt) et 89% pour les appartements (contre 92% au 3^e trimestre 2015).

Sur les trois premiers trimestres de l'année 2016, 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 focalise sur les évolutions récentes des indicateurs des loyers annoncés en euros courants, la hausse a été assez forte entre 2015 et 2016 (cf. tableau 16). Au 3^e trimestre 2016, l'augmentation atteint +4,9% pour les loyers annoncés des maisons comme pour ceux des appartements, par rapport au 3^e trimestre 2015.

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 : +4,8% pour les maisons et +4,9% pour les appartements entre le 3^e trimestre 2015 et le 3^e trimestre 2016.

Tableau 15 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 3^e trimestre 2016 (en euros courants)

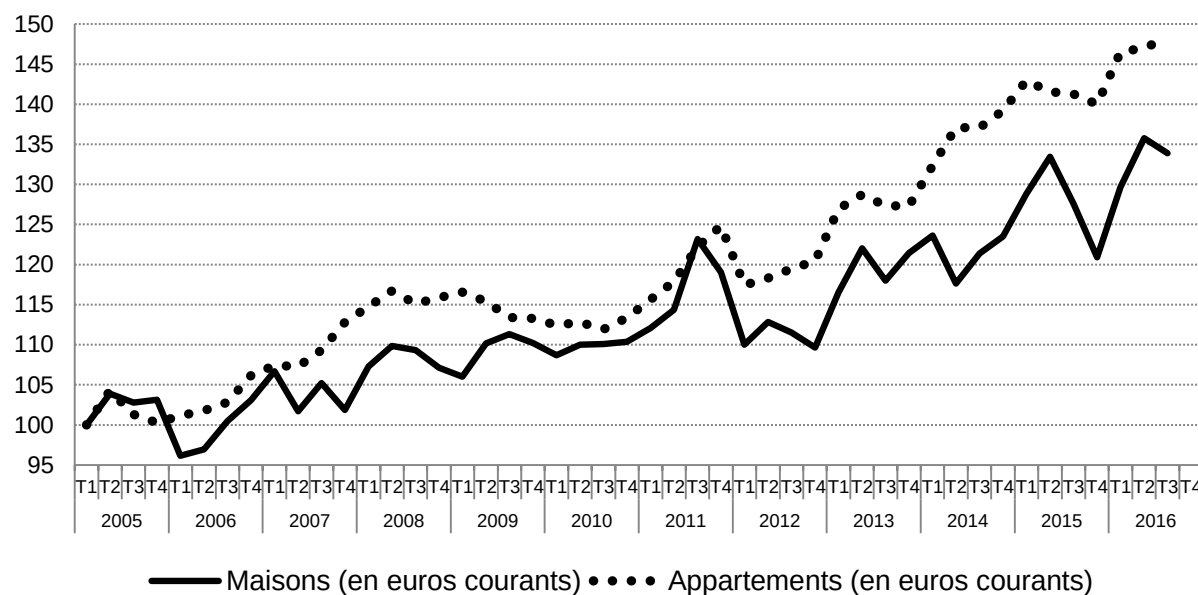
Segments	Nombre d'annonces relevées au 3 ^e trimestre 2016	Indicateur au 3 ^e trimestre 2016	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	488	133,90	-1,4%	+4,9%
Location d'appartements	3 031	148,24	+0,8%	+4,9%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'habitat (base prix annoncés 2015-2016)

Sur une période plus longue, les indicateurs des loyers annoncés en euros courants ont connu de fortes fluctuations ces dernières années (cf. graphique 17) : 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. Depuis le début de l'année 2011, les loyers annoncés des logements ont tendancielllement augmenté, mais la hausse a été très heurtée, particulièrement sur le segment des locations de maisons qui est un segment assez restreint.

Graphique 17 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 3^e trimestre 2016 (en euros courants)



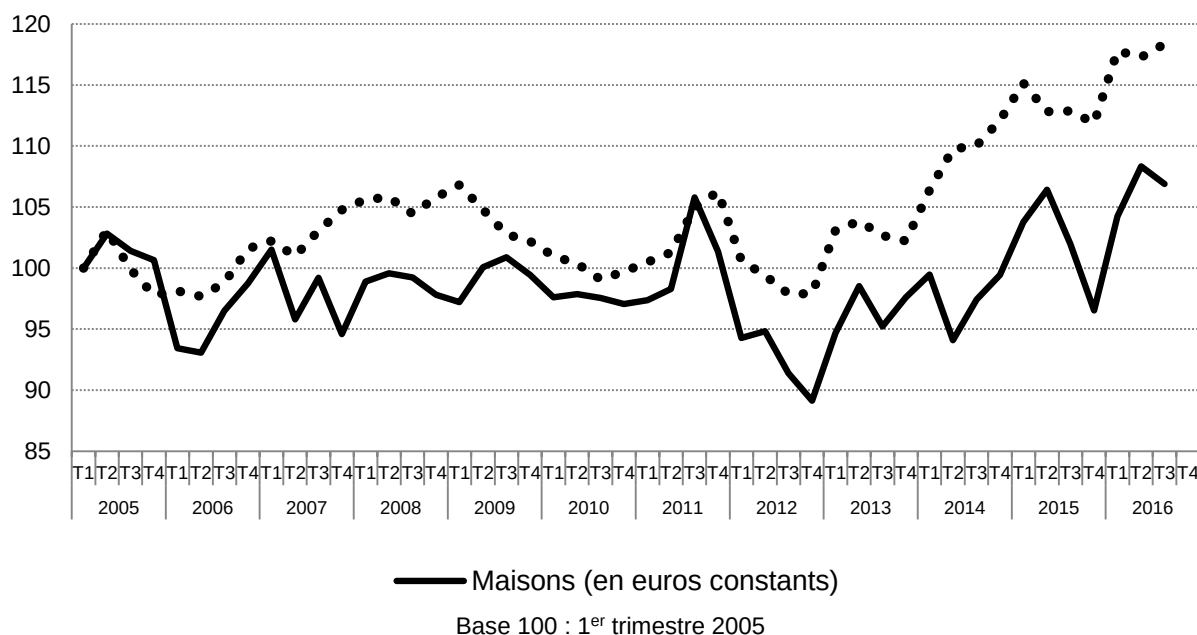
Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'habitat (base prix annoncés 2005-2016)

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 18) : les loyers annoncés des appartements en euros constants n'ont ainsi augmenté que de +18,4% au total entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 3^e trimestre 2016 (soit environ +1,4% en moyenne par an). Les loyers annoncés des maisons ont quant à eux progressé quasiment au même rythme que l'inflation en moyenne : en euros constants, ils ont augmenté de seulement +6,9% entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 3^e trimestre 2016 (soit +0,6% par an).

Cette hausse modérée des loyers annoncés sur les douze dernières années provient essentiellement de la stabilité des loyers annoncés en euros constants entre 2005 et 2011. Depuis le début de l'année 2013, les loyers annoncés des appartements progressent en revanche à un rythme comparable à celui des prix de vente des appartements.

Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trim. 2005 et le 3^e trim. 2016 (en euros constants)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'habitat (base prix annoncés 2005-2016)

II.3.2.2. Prix et loyers 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.liser.lu>), offre une information détaillée sur les prix annoncés moyens à la vente et sur les loyers annoncés moyens dans les différentes communes du Grand-Duché de Luxembourg, et ceci à la fois pour les maisons et pour les appartements. La carte interactive des prix annoncés par commune est mise à jour deux fois par an.

II.3.2.3. Prix et loyers 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.liser.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 quatre campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible : en 2004, en 2007, en 2010 et en 2013. 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 (communes, Etat, Société nationale des habitations à bon marché et Fonds du Logement) détenaient donc moins de 8% des terrains disponibles pour l'habitat en 2013.

En 2016, ces résultats obtenus pour l'année 2013 ont alimenté les travaux du ministère du Logement relatifs au *Baulückenprogramm*. La mise à jour des statistiques à partir de la photographie aérienne réalisée en 2016 a également été entamée. Elle se traduira en 2017 par la publication d'une Note de l'Observatoire de l'habitat relative aux terrains disponibles pour l'habitat en 2016.

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 2016, la mise à jour de ces travaux sur base des photographies aériennes 2013 et 2016 a été poursuivie. Elle se concrétisera en 2017 par l'analyse de la consommation foncière et de la reconstruction de terrains entre 2010 et 2016.

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*) destiné 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. « 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 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. 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 2016 a permis la publication des quatrième et cinquième éditions de cette publication conjointe avec le STATEC (respectivement en avril 2016 et en octobre 2016).

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.3.6. 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 15 au 23 octobre 2016.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par :

1. un affichage mural au 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, un panneau consacré aux prix de vente des terrains à bâtir sur la période 2010-2014, ainsi qu'un panneau consacré aux travaux sur le potentiel foncier pour l'habitat en 2013 et au *Baulückenprogramm* du ministère du Logement ;
2. la diffusion de la cinquième édition du « Logement en chiffres », publication conjointe de l'Observatoire de l'habitat et du STATEC ;
3. 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.liser.lu>) tout au long de l'année 2016, 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 et le « Logement en chiffres ».

II.4. Nouveautés dans la législation

En 2016, les textes légaux/réglementaires suivants ont été publiés au Mémorial, et sont entrés en vigueur (à part la loi portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017) :

Règlement grand-ducal du 26 avril 2016 arrêtant le **Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés** ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Mémorial A - N° 78 du 4 mai 2016, pp. 1200-1214)

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 4 septembre 2015 arrêtant l'ancien programme de construction d'ensembles.

Les projets inscrits au programme de constructions d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat sont répartis comme suit :

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	location	
Nouveaux projets	47	168	177	345
Anciens projets	446	6 217	4 318	10 535
Total	493	6 385	4 495	10 880

L'actualisation du nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés porte sur un ajout total de 47 projets pour un total de 345 unités dont 168 unités seront destinées à la vente et 177 unités seront destinées à la location.

Il est à souligner que 60% des nouveaux projets sont, respectivement, seront initiés par des communes. Ceci 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 sur 493 projets pour un total de 10.880 logements, dont 6.385 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 4.495 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 87 unités de logements par rapport à la version précédente. La participation étatique totale pour l'ensemble des nouveaux projets est estimée à 30.534.000 euros.

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 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.

Il reste à remarquer que les informations et tableaux concernant les zones de réserves foncières ne sont plus indiqués, tel que cela fut le cas pour les règlements grand-ducaux antérieurs, puisque ces dernières relèvent de la législation sur l'aménagement communal et le développement urbain.

PAQUET BANQUE CLIMATIQUE ET LOGEMENT DURABLE

Loi du 23 décembre 2016 portant introduction d'une **certification** de la **durabilité des logements** et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 relatif à la certification de la durabilité des logements

Loi du 23 décembre 2016 concernant la **collecte**, la **saisie** et le **contrôle** des **dossiers d'aides relatives au logement**

Règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement

Loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des **prêts climatiques**

Règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques

(publiées au Mémorial A - n° 299 du 27 décembre 2016, pp. 6207-6313; doc. parl. n°7053, 7054 et 7055)

Dans son programme adopté en décembre 2013, le gouvernement a identifié l'assainissement des bâtiments existants comme une priorité tant pour réduire la consommation d'énergie nationale que pour éviter une paupérisation des populations fragilisées par une augmentation des coûts consacrés au chauffage.

C'est dans ce contexte que le paquet « *Klimabank an nohaltegt Wunnen* » vise à promouvoir à la fois la construction durable, l'assainissement énergétique durable des bâtiments d'habitation et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Il est composé des 4 « outils » suivants, dont trois relèvent du ressort du ministère du Logement :

- Création d'un guichet unique pour l'ensemble des aides relatives au logement ;
- Mise en place d'un système de certification de durabilité des nouveaux logements (LENOZ) ;
- Réforme du régime d'aides financières « prime House » avec un accent sur la construction de logements durables ainsi que la rénovation énergétique durable par le ministère du Développement durable et des Infrastructures, département de l'Environnement ;

- Mise en place du prêt climatique à taux réduit et du prêt climatique à taux zéro visant à promouvoir davantage la rénovation énergétique durable et à prévenir la précarité énergétique.

1. Dispositions concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement - « GUICHET UNIQUE des aides au logement »

En vue d'améliorer le service offert à l'administré en matière d'aides relatives au logement, un « guichet unique » des aides au logement a été créé. L'administré peut désormais s'adresser à un seul bureau pour l'ensemble des aides relatives au logement – à savoir les aides socio-économiques relevant de la compétence du ministre ayant le logement dans ses attributions, couramment dénommées « aides individuelles au logement », et les aides énergétiques et écologiques relevant de la compétence du ministre ayant l'environnement dans ses attributions, couramment dénommées « Prime House ».

2. Dispositions relatives à la certification de la durabilité des logements - LENOZ

Le système de certification LENOZ a été conçu plus particulièrement pour servir de guide au cours de l'élaboration des projets de logement et pour permettre ainsi aux architectes, promoteurs et maîtres d'ouvrage d'évaluer l'incidence d'un choix précis sur la durabilité du logement considéré.

La certification LENOZ d'un logement est facultative. Une aide financière pour l'établissement d'un certificat LENOZ a été introduite, comme ce système de certification vise non seulement à promouvoir la durabilité des logements, mais contribue également à la transparence du marché immobilier en ce qu'il réunit en un seul document un nombre important d'informations sur le logement certifié.

3. Dispositions relatives à un régime d'aides à des prêts climatiques - « KLIMABANK »

a. *Le prêt climatique à taux zéro*

Le prêt climatique à taux zéro est réservé aux ménages à revenu modeste. Les conditions à respecter par ces ménages sont calquées sur les conditions socio-économiques du régime des aides individuelles au logement couché dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Afin d'éviter que les ménages à revenu modeste soient d'emblée dissuadés de procéder à un assainissement durable de leur logement en raison notamment des honoraires liés à l'établissement d'un conseil en énergie, une prise en charge directe par l'Etat de ces honoraires est prévue pour les bénéficiaires d'un prêt climatique à taux zéro. L'Etat prend également en charge l'intégralité des intérêts échus sur ce prêt, de sorte que les bénéficiaires devront seulement rembourser le principal du prêt accordé dont le montant ne peut pas dépasser 50.000 euros sur une durée de quinze ans. Le prêt climatique à taux zéro est entièrement garanti par

l'Etat, ceci afin de réduire les frais liés aux sûretés exigées par les établissements de crédit et soutenir l'accessibilité à un prêt bancaire à la population cible. Pour donner une incitation supplémentaire aux bénéficiaires potentiels d'un prêt climatique à taux zéro de procéder à un assainissement de leur logement, une prime en capital à hauteur de 10% du montant principal du prêt conclu avec un établissement de crédit est prévue. Cette prime en capital est déduite du montant principal du prêt, de sorte à diminuer le montant à rembourser par les bénéficiaires d'un prêt climatique à taux zéro.

b. Le prêt climatique à taux réduit

Dans le but de stimuler au maximum la sensibilité aux atouts de la rénovation durable des logements et de voir conséquemment augmenter le taux de ces rénovations, toute personne physique ou morale, propriétaire d'un logement d'une ancienneté de plus de dix ans sis au Luxembourg, peut bénéficier d'un prêt climatique à taux réduit. Afin de tenir néanmoins compte de l'impératif de la gestion prudente des deniers publics, le prêt climatique à taux réduit est limité au montant principal de 100.000 euros par logement sur une durée de quinze ans et au seuil de 10% du montant principal pour la subvention d'intérêts de 1,5% prise en charge par l'Etat.

Loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017 et portant modifiant (...) - de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; - de 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° 274 du 27 décembre 2016, p. 5155; doc. parl. n°7020)

La loi sur la réforme fiscale 2017 prévoit notamment une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement : une base légale est donnée à la gestion locative sociale. En effet, il convient de soutenir la recherche et la prise en location, par des organismes exerçant la gestion locative sociale, de logements appartenant à des propriétaires privés en vue de leur mise à disposition à des personnes exposées à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale, notamment du fait de leurs difficultés de trouver un logement abordable.

Les organismes exerçant la gestion locative sociale louent les logements à un prix inférieur à celui du marché locatif privé et, en contrepartie, assurent certaines tâches de gestion pour les propriétaires. Les logements sont ensuite mis à disposition des ménages moyennant une indemnité d'occupation tenant compte de leur profil et de leur taux d'effort pour payer cette indemnité d'occupation par rapport à leur revenu net disponible. Les organismes exerçant la gestion locative sociale veillent à ce que les logements correspondent aux éventuels besoins spécifiques et à la composition des ménages.

L'instrument de la gestion locative sociale permet ainsi de mobiliser une partie du parc locatif luxembourgeois qui n'aurait pas nécessairement pu être mobilisée pour le marché privé. Au vu de la

pénurie de logements actuelle, la gestion locative sociale constitue un moyen rapide d'accroître l'offre de logements.

Le montant de la participation étatique mensuelle par logement aux frais de gestion de l'organisme exerçant la gestion locative sociale est fixé sur base de l'expérience acquise lors d'un projet-pilote lancé par la Fondation pour l'Accès au Logement et le ministère du Logement.

Afin d'assurer la cohérence du système, l'Etat veille à fixer les modalités du calcul des loyers payés par les organismes exerçant la gestion locative sociale aux propriétaires privés, ainsi que les modalités du calcul des indemnités d'occupation payées par les ménages aux organismes exerçant la gestion locative sociale dans les conventions à conclure avec les organismes exerçant la gestion locative sociale. Ces conventions prévoient également toutes les autres obligations à respecter par les organismes exerçant la gestion locative sociale afin de bénéficier de la participation financière étatique et les moyens de contrôle de l'Etat.

Il convient également d'ajouter les **offices sociaux** aux organismes exerçant la gestion locative à titre d'aide sociale. A cet effet, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (article 1^{er}, paragraphe (3), point g)) a été précisée.

La loi du 23 décembre 2016 sur la **réforme fiscale 2017** (qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017) prévoit cinq mesures en faveur de la facilitation de l'accès au logement :

1. Epargne-logement

Suite à la réforme fiscale 2017, le contribuable ne dépassant pas l'âge de 40 ans au début de l'année d'imposition, se verra doubler le plafond déductible des cotisations versées dans le cadre d'un contrat d'épargne-logement (de 672,- € à 1.344,- €). Le plafond pour la déduction du contrat épargne logement est attribué par personne du ménage, c'est-à-dire si une personne ne dépasse pas 40 ans au 1.1., le ménage bénéficie du doublement pour le nombre des personnes du ménage. Le déclencheur du doublement est l'épargnant adulte le plus jeune.

2. Déductibilité des intérêts débiteurs du prêt hypothécaire

En matière de déduction des intérêts débiteurs liés à un prêt immobilier, les montants déductibles seront augmentés. Lorsque l'habitation est occupée, le plafond annuel des intérêts déductibles sera majoré de 1.500 euros à 2.000 euros pour l'année de l'occupation et les cinq années suivantes, de 1.125 euros à 1.500 euros pour les cinq années suivantes et de 750 euros à 1.000 euros pour les années suivantes. La valeur locative sera fixée à zéro euro au lieu et place des 4% et 6%, de la valeur unitaire correspondant à l'habitation.

3. Incitation à la location sociale

Dans le cadre de la gestion locative sociale et afin de mobiliser davantage de logements en faveur des organismes conventionnés avec le ministère du Logement une exemption de 50% des revenus locatifs a été décidée en faveur des propriétaires privés louant leurs biens à un organisme conventionné (comme par exemple l'Agence immobilière sociale – AIS).

4. Incitation à la mise sur le marché de biens à la vente

La réforme prévoit un allègement de l'imposition de la plus-value immobilière réalisée pendant la période du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017 (imposition au quart du taux global sur la vente d'immeubles de rapport et terrains).

Le 1^{er} janvier 2016, la loi du 9 décembre 2015 portant **introduction** d'une **subvention de loyer** est entrée en vigueur (*publiée 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*). Un ménage doit remplir trois conditions cumulatives afin de recevoir une subvention de loyer :

1. disposer d'un revenu situé en-dessous du seuil de faible revenu,
2. être confronté à un taux d'effort supérieur à un tiers du revenu net disponible, et
3. occuper 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.

II.5. Les relations avec la Chambre des députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2016, 17 questions parlementaires ont été adressées au ministre du Logement :

- Question n° 1663 du 6 janvier 2016 posée par l'honorable députée Octavie Modert concernant le jugement du tribunal administratif au sujet du non-classement d'immeubles historiques à Diekirch (réponse commune avec le ministre de la Culture);
- Question n° 1684 du 12 janvier 2016 posée par les honorables députés Diane Adehm et Gilles Roth concernant la vente subventionnée par le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat;
- Question n° 1718 du 22 janvier 2016 posée par l'honorable députée Claudia Dall'Agnol concernant la subvention de loyer;
- Question n° 1732 du 25 janvier 2016 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant la garantie de l'Etat en vue de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement;
- Question n° 1811 du 4 avril 2016 posée par l'honorable député André Bauler concernant les friches industrielles de Wiltz (réponse commune avec le ministre du Développement durable et des Infrastructures, le ministre de l'Economie et le ministre de l'Intérieur);
- Question n° 1938 du 22 mars 2016 posée par l'honorable député Léon Gloden concernant les logements destinés à la location;
- Question n° 1985 du 5 avril 2016 posée par l'honorable député Georges Engel concernant les centres d'accueil pour réfugiés (réponse commune avec le ministre de la Famille et de l'Intégration et le ministre du Travail et de l'Emploi);
- Question n° 2010 du 18 avril 2016 posée par les honorables députés Taina Bofferding et Franz Fayot concernant le rapport « Equité entre les enfants » publié par l'UNICEF (réponse commune avec le ministre de la Famille et de l'Intégration);
- Question n° 2013 du 18 avril 2016 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le taux super-réduit pour les nouvelles constructions;

- Question n° 2198 du 5 juillet 2016 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat;
- Question n° 2214 du 8 juillet 2016 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'augmentation de l'offre de logements locatifs;
- Question n° 2335 du 24 août 2016 posée par l'honorable député Marc Lies concernant les logements locatifs sociaux et les logements pour étudiants;
- Question n° 2482 du 18 octobre 2016 posée par l'honorable député Marc Lies concernant les projets en vente du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat;
- Question n° 2487 du 21 octobre 2016 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le marché de la colocation respectivement de la sous-location;
- Question n° 2511 du 27 octobre 2016 posée par les honorables députés Marc Lies et Gilles Roth concernant la hausse des prix des logements non-destinés à une occupation personnelle (réponse commune avec le ministre des Finances);
- Question n° 2576 du 21 novembre 2016 posée par l'honorable député Max Hahn concernant une liste unique des personnes requérant un logement social;
- Question n° 2585 du 23 novembre 2016 posée par l'honorable député Franz Fayot concernant la mésaffectation de logements à des fins de bureaux (réponse commune avec le ministre des Finances et le ministre de l'Economie);

Une copie de ces questions parlementaires ainsi que les réponses fournies par le ministre du Logement peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des députés (www.chd.lu > rubrique « Travail à la Chambre », « Rôle des affaires », « Questions parlementaires »).

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

En date du 1^{er} décembre 2016, une question élargie (n°21) a été posée par l'honorable député Alex Bodry au ministre du Logement concernant la colocation. Le ministre du Logement a apporté sa réponse orale lors de la séance publique du 19 janvier 2017.

En 2016, il y a eu une motion concernant notamment le ministère du Logement, à savoir la motion relative à l'évaluation du certificat « LENOZ » après la phase de démarrage et des réajustements le cas échéant (dépôt par M. Marco Schank le 22 décembre 2016), qui a été adoptée à main levée lors de la séance publique du 22 décembre 2016.

De plus, une proposition de loi - déposée par M. David Wagner - a été déclarée recevable par la Chambre des députés le 17 novembre 2016. Elle prévoit la modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer (réduction du montant maximum de la garantie locative de trois à deux mois de loyer, interdiction du bailleur de mettre les frais d'intervention d'une agence immobilière à charge du locataire, sauf si le locataire est commanditaire de cette intervention).

c) La commission du Logement

En 2016, la commission du Logement s'est réunie neuf fois pour analyser et/ou discuter les thèmes suivants :

- 1) Nomination d'un nouveau président de la commission, suivi du *Baulückenprogramm*, proposition de loi n°6830 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (auteur: Marc Lies, présentation du texte) (9 mars) ;
- 2) Augmentation de l'offre de logements par revalorisation des friches d'ArcelorMittal, débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2015 (n°6953) (3 mai) ;
- 3) Présentation du Paquet « *Klimabank an nohaltegt Wunnen* » par le ministre du Logement et la ministre de l'Environnement (14 juillet) ;
- 4) Projet de loi n°6916 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du logement » (désignation d'un rapporteur, présentation du texte, examen des avis) (27 septembre) ;
- 5) Projet de loi n°6916 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du logement » (continuation des travaux) (30 septembre) ;
- 6) Projet de loi n°6916 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du logement » (analyse du projet de loi quant aux remarques émises par la Cour des Comptes dans son rapport spécial sur les établissements publics 2015) (4 octobre) ;
- 7) Projet de loi n°7050 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2017 et projet de loi n°7051 relatif à la programmation pluriannuelle pour la période 2016-2020 (analyse des volets concernant la politique du logement (21 novembre) ;
- 8) Projet de loi n°7053 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, projet de loi n°7054

concernant la collecte et la saisie des dossiers d'aides relatives au logement, projet de loi n°7055 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, projet de loi n°7046 1.) instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, 2.) modifiant la loi modifiée du 23 décembre 2004 établissant un système d'échange de quotas d'émission de gaz à effet de serre (examen du volet logement)(28 novembre) ;

- 9) Projet de loi n°7053 portant introduction d'une certification de la durabilité des logements et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, projet de loi n°7054 concernant la collecte et la saisie des dossiers d'aides relatives au logement, projet de loi n°7055 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques (examen, discussion et adoption des projets de rapport relatifs aux trois projets de loi (15 décembre).

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

En 2016, il y a eu dix réclamations qui ont été transmises par le biais de la médiatrice au ministère du Logement. Elles concernaient le service des aides au logement ou le Fonds du logement, et principalement des décisions prises par la commission en matière d'aides individuelles au logement. La quasi-totalité des réclamations (9 sur 10 affaires) a pu être clôturée en 2016. En outre, une affaire de 2015 encore ouverte a pu être clôturée.

La pratique montre qu'une bonne communication avec le service des aides au logement, notamment en ce qui concerne la transmission de documents manquants au dossier et/ou de certaines informations importantes (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement) est essentielle pour assurer un traitement rapide et efficace des dossiers. 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, le recalcul d'une aide en intérêt (bonification ou subvention d'intérêt) suite à un changement du taux d'intérêt du prêt immobilier opéré par l'établissement de crédit (N.B.: dans la majorité des cas, un tel changement du taux n'est communiqué au service que lors du réexamen biennuel du dossier, ce qui a le plus souvent pour conséquence un remboursement rétroactif de la partie de l'aide indûment touchée par le bénéficiaire concerné).

Notons finalement qu'en date du 14 janvier 2016 a eu lieu une réunion présidée par Monsieur le ministre du Logement avec les services de la médiatrice afin de traiter de réclamations concernant le Fonds du logement.

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 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.

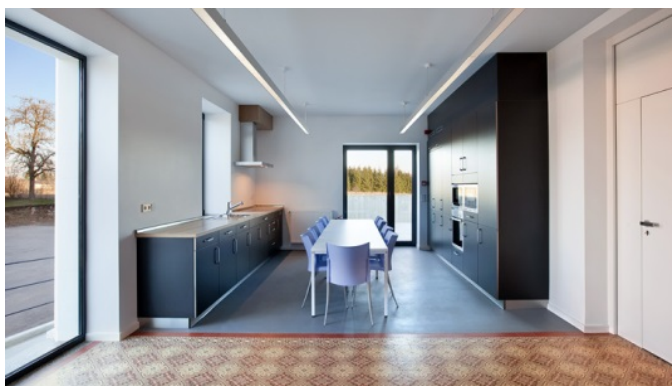


Photo : Steve Troes

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 du 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 bureautiques 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. Le délai de recours est de 3 mois à partir de la notification d'une décision. Tout recours doit être formé par une requête signée d'un avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par les conseils des ordres des avocats.

Si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse directement au service des aides au logement (p.ex. en contactant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour obtenir toutes les informations afin de mieux comprendre la décision prise à son égard et/ou pour trouver une solution à son cas, p.ex. en cas de remboursement d'une aide.

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

Voici quelques extraits de décisions rendues 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).

o) Aides au logement - **rôle de restitution** - incompétence du tribunal administratif

Les juridictions administratives sont incompétentes sous l'empire de la loi du 8 juin 1999 pour connaître en principe d'affaires qui se situent non pas dans le cadre de la loi modifiée du 7 novembre 1996 concernant l'organisation des juridictions de l'ordre administratif, mais dans celui de l'exécution du budget et de la comptabilité de l'Etat.

Il en découle que les rôles de restitution litigieux échappent à la juridiction du tribunal administratif non seulement en raison des exigences inhérentes au principe de la séparation des pouvoirs – les actes budgétaires étant soumis en vertu de l'article 105 de la Constitution au contrôle de la Cour des comptes – mais encore au regard de la nature juridique des ordres de restitution dont s'agit, lesquels, participant au processus complexe de comptabilisation générale de l'Etat et consistant en l'établissement d'un titre de perception, ne constituent que des actes de pure exécution, à savoir l'aboutissement de la procédure comptable de recouvrement décrite ci-avant, de sorte à ne pas revêtir la nature de décision individuelle au sens notamment de l'article 2 de la loi modifiée du 7 novembre 1996 précitée, contrairement à l'analyse du demandeur (TA 27-06-2016, 36821 et 36822).

p) Aides au logement - **finalité de la législation concernant l'aide au logement - autre logement** - critère déterminant pour bénéficier d'une aide au logement

La finalité de la législation relative aux aides au logement, telle qu'elle se dégage des travaux législatifs préparatoires, est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent. Les dispositions légales afférentes sont à interpréter dans cette optique. Pour qu'il y ait lieu de retenir que le demandeur d'aides au logement dispose d'ores et déjà d'un logement qui l'empêche de bénéficier de telles aides, il y a lieu, au cas où celui-ci est d'ores et déjà propriétaire d'un immeuble bâti, d'examiner concrètement s'il s'agit d'un immeuble permettant effectivement une habitation permanente et décente. La condition modeste du demandeur d'aide étant le critère déterminant, ce n'est pas la situation de

l'immeuble qui entre en ligne de compte, mais sa consistance. Ainsi, un immeuble d'une certaine valeur permettant une habitation permanente empêche son propriétaire de bénéficier d'aides au logement, à quelque endroit que se trouve cet immeuble et même s'il se trouve à l'étranger, loin du lieu de travail du demandeur. Celui-ci peut, dans une telle hypothèse, vendre son immeuble pour en acquérir un autre près de son lieu de travail et d'habitation permanente. En revanche, la propriété d'un immeuble d'une consistance essentiellement modeste ne permettant pas une habitation permanente et décente ne saurait entrer en ligne de compte pour l'allocation d'aides au logement, peu importe l'endroit où se trouve cet immeuble. Dans cette optique, la précision contenue à l'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 qu'il y a lieu d'entendre par logement un local d'habitation distinct et indépendant susceptible d'être habité à titre principal donne tout son sens puisqu'est écartée une construction modeste ou de fortune ne pouvant servir d'habitation que de manière occasionnelle ou intermittente (cf. Cour adm. 7 mai 2015, n° 35617C du rôle, Pas. adm. 2016, V° Logement, n° 33 et autre référence y citée).

La finalité de la législation relative aux aides au logement est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent, ce qui n'est manifestement pas le cas de demandeurs d'aides au logement ayant déjà acquis un logement au Portugal au courant de l'année 1998, à l'époque pour l'équivalent de plus de 62.000.- €, et qui ont omis de signaler ce fait au moment de l'introduction de leur demande d'aides au logement au mois de mai 2000 (CA 20-12-2016, 38149C).

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*



Photo : Brochure « Lücke sucht Wohnung »

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 ».

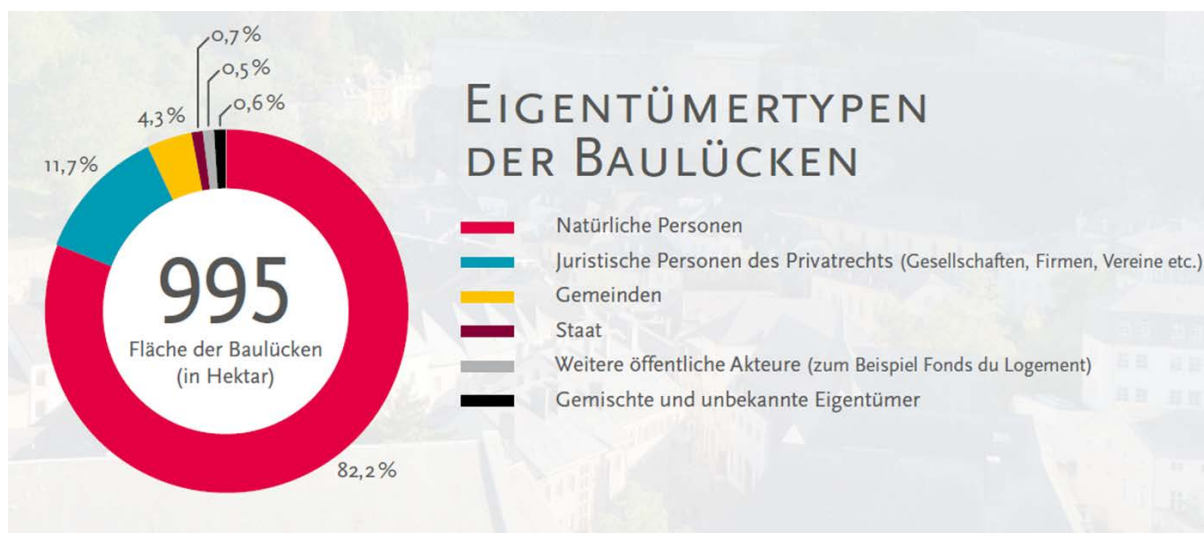
Par le biais d'un programme national *Baulücken*, le ministère du Logement entend s'associer aux communes afin d'aider celles-ci à viabiliser les terrains non encore utilisés qui se trouvent sur leur territoire et dont elles sont propriétaires.

Le ministre du Logement, Marc Hansen, a présenté le *Baulückenprogramm* aux responsables communaux à l'occasion des trois conférences régionales qui s'étaient tenues en janvier 2016 à Ettelbruck, Bergem et Steinsel.

Une analyse du LISER a révélé qu'au Grand-Duché de Luxembourg, plus de 90% des terrains constructibles non bâtis sont en propriété de personnes physiques et de personnes morales de droit privé. Le ministère du Logement tient à sensibiliser les propriétaires privés à mobiliser ces

terrains en question.

Etant donné que les objectifs du gouvernement ne peuvent être atteints que si l'Etat et les communes assumeront un rôle plus actif sur le marché immobilier et sur le marché du foncier, le ministère du Logement entend soutenir les communes dans leur démarche afin de s'adresser aux propriétaires privés en vue de viabiliser les *Baulücken* des personnes privées non encore utilisées.



Graphique : Brochure « *Lücke sucht Wohnung* »

Dans ce contexte, le ministère du Logement a invité le 2 mars 2016 les représentants politiques et les services techniques des administrations communales à une conférence « *Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache* ». Lors de la conférence, les intervenants ont fourni des explications quant à la manière la mieux appropriée d'approcher les propriétaires privés. Madame le Dr. Sabine Müller-Herbers de Baader Konzept GmbH a présenté ses expériences dans le domaine de l'activation des terrains *Baulücken* en Allemagne, ainsi que dans le domaine des relations publiques notamment en ce qui concerne les campagnes de sensibilisation. Madame Carole Pax, architecte de la Ville de Luxembourg, a présenté pour sa part le projet *Baulücken* de la Ville de Luxembourg. Au total près de 170 personnes ont assisté à la conférence.

Le 9 mars 2016, le suivi du *Baulückenprogramm* a été présenté à la commission du Logement dans la Chambre des députés.

En août 2016, le ministère du Logement a publié la brochure « *Lücke sucht Wohnung - neue Chancen für den Wohnungsbau* ». Cette brochure s'adresse aux élus communaux, ainsi qu'aux services administratifs et techniques et a pour but de guider les communes dans l'application des mesures nécessaires pour stimuler la mobilisation des terrains constructibles non bâtis dits *Baulücken* et la communication avec les propriétaires privés.

Afin de communiquer directement avec les propriétaires privés, le ministère du Logement, en collaboration avec le ministère de l'Intérieur, a mis en place un questionnaire-modèle à réponse volontaire à adresser aux propriétaires privés des terrains définis comme *Baulücke*. Ce questionnaire-modèle avec la lettre-modèle d'accompagnement ont été mis à la disposition des communes en version française et allemande au cours du mois de décembre 2016.

De plus le ministère des Finances a transmis courant 2016 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.

Ainsi, une première étape en vue de la création de logements sur les *Baulücken* appartenant à l'Etat a été entamée en 2016 : un concours restreint d'urbanisme et d'architecture portant sur la conception et la réalisation de logements destinés à la location ainsi que sur l'aménagement d'une place publique communale à Dudelange a été lancé. Ce concours constitue une première étape dans la valorisation systématique des propriétés étatiques dans le cadre du programme national *Baulücken*. Concrètement, Il s'agit d'un terrain au centre-nord de la ville de Dudelange qui permet à réaliser quelques 15-20 logements ainsi que des services de quartier.

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.

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, se composant 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, a été mis en place afin d'analyser l'état des anciens logements de service. Au total, 107 logements ont été pris en charge par l'AIS, dont 92 logements ont été occupés au cours des années 2015 et 2016 par des locataires. En 2016 le groupement d'évaluation a terminé ses visites et tous les sites en question ont été évalués.

c) LENOZ – Lëtzbuerger Nohaltegkeets-Zertifizéierung

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 évaluées 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 en collaboration avec le secteur de la construction et les textes législatifs ont été déposés au cours de l'année et sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

d) Relations publiques

- *Conférences de presse*

24 février 2016 – Présentation des conclusions de la table ronde « Lëtzebuerg zesummen entwéckelen »

En date du 24 février 2016, François Bausch, ministre du Développement durable et des Infrastructures, en présence de Fernand Etgen, ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et de la Protection des consommateurs, de Marc Hansen, ministre du Logement et de Camille Gira, secrétaire d'État au Développement durable, ainsi que de représentants de la société civile a présenté les conclusions issues de la table ronde « *Lëtzebuerg zesummen entwéckelen* – Quelle démarche pour un développement spatial durable ? » qui avait été organisée le 15 juin 2015.

3 mai 2016 – Augmentation de l'offre de logements par la revalorisation des friches d'Arcelor Mittal

En date du 3 mai 2016, Marc Hansen, ministre du Logement et Dan Kersch, ministre de l'Intérieur, ont présenté les détails de la transaction entre l'État et Arcelor Mittal, par laquelle près de 60 ha de friches industrielles ont pu être repris pour le développement de logements, mais également de commerces et d'un centre intercommunal de secours.

En particulier il s'agit du site de l'ancien laminoir à Dudelange (39 ha), l'ancien site de Circuit Foil à Wiltz (7.7 ha) et d'Eucosider à Pétange (5.5 ha), ainsi qu'un terrain agricole à Belvaux (5.15 ha). Sur ces terrains pourront être réalisés près de 1.500 logements pour près de 3.500 résidents et plus de 126'000 m² de surfaces commerciales.

En outre un site d'environ deux hectares à Esch-Lallange qui servira à l'implémentation d'un centre intercommunal de secours pour pompiers, la protection civile et la Police Grand-Ducale a été repris.

8 juillet 2016 – Première valorisation d'un terrain étatique situé à Dudelange dans le cadre du programme national *Baulücken*

Le ministère du Logement a invité le 8 juillet 2016 la presse à la conférence « Première valorisation d'un terrain étatique situé à Dudelange dans le cadre du programme national *Baulücken*. Le ministre du Logement a présenté en présence du bourgmestre de la Ville de Dudelange, Dan Biancalana, et de la secrétaire générale de l'OAI Sala Makumbundu, l'initiative de valorisation de la première lacune dans le tissu urbain (*Baulücke*) appartenant à l'Etat.

14 juillet 2016 – Présentation du paquet *Klimabank an nohaltegt Wunnen*

Le jeudi 14 juillet 2016, les ministres, Marc Hansen, ministre du Logement, Carole Dieschbourg, ministre de l'Environnement, Pierre Gramegna, ministre des Finances et Francine Closener, secrétaire d'État à l'Économie, ont présenté le paquet *Klimabank an nohaltegt Wunnen*.

13 octobre 2016 – Présentation de l'édition 2016 de la Semaine nationale du logement par le ministre du Logement, Marc Hansen

Le jeudi 13 octobre, le ministre du Logement, Marc Hansen, a présenté, en présence du directeur général de Luxexpo, Jean-Michel Collignon et du président de la Chambre des Métiers, Roland Kuhn, l'édition 2016 de la Semaine nationale du logement dans le cadre de l'exposition Home & Living Expo.

- Foires

- Oekofoire :

L'Oekofoire 2016 s'est déroulée du 23 au 25 septembre 2016 dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg. Le ministère du Logement, en collaboration avec le département de l'Environnement du ministère du Développement durable et des Infrastructures, le ministère de l'Economie et My Energiey, y a fourni sur un stand commun des explications et renseignements quant à la construction et rénovation durables et les aides au logement en général.

- Semaine nationale du logement» et la Journée des communes



Photo : Ministère du Logement

Du 15 jusqu'au 23 octobre 2016, les visiteurs ont eu l'occasion de s'informer pendant la **Semaine nationale du logement** sur l'ensemble des aides au logement, les diverses démarches à suivre et les différentes possibilités offertes pour trouver un logement répondant à leurs besoins.

Regroupant organisations professionnelles, banques, assurances, administrations publiques, associations privées, mais aussi agences immobilières, promoteurs, constructeurs privés et courtiers, c'est le

salon grand public par excellence pour faire un tour d'horizon complet du marché de l'immobilier luxembourgeois sous toutes ses formes.

Lors de la Semaine nationale du logement, le ministère du Logement a organisé, le 17 octobre, la deuxième édition de la Journée des communes, en partenariat avec le Syvicol.

Cette journée a essentiellement porté sur les attentes du nouveau concept Pacte logement en vue de faire face aux nombreux défis socio-économiques qui se posent dans le cadre du développement de Luxembourg.

Le gouvernement est conscient de la nécessité que les communes doivent jouer un rôle important en matière de construction de logements et, de ce fait, les deux parties ont l'intention de renforcer leur collaboration et d'intégrer encore davantage les responsables communaux dans le processus de réforme du Pacte logement.

L'objectif de la Journée des Communes a été d'encourager l'échange interactif d'idées des différents acteurs et de favoriser une démarche collective en vue d'optimiser l'aménagement territorial et la situation de l'habitat au Luxembourg. Les responsables communaux ont ainsi eu l'occasion de débattre de différents aspects et thématiques portant sur le Pacte logement. Au total plus de 70 représentants communaux ont participé à la Journée des Communes.



Photo : Ministère du Logement

- Conférences, formations et tables rondes

Conférences régionales 2016 : Présentation de la politique du logement

En raison de la priorité accordée par le gouvernement à l'augmentation de l'offre de logements et de terrains constructibles, les communes ont fait un grand effort ces dernières années dans la création de logements abordables. Afin de renforcer encore davantage la collaboration entre les communes et le gouvernement dans ce domaine, le ministère du Logement et le Syvicol, en collaboration avec le ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région ainsi que le ministère de l'Intérieur, ont organisé en janvier 2016 quatre conférences régionales.

L'objectif de ces conférences était d'informer au mieux les responsables communaux sur les possibilités de subventionnement en matière d'aides au logement, sur les principaux éléments de la gestion locative sociale, sur les objectifs du *Baulückenprogramm* et sur la nouvelle approche quant au Pacte logement.

Au total plus de 200 représentants politiques de 65 communes ont participé aux conférences.

Conférence technique portant sur « *Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache* »

Le ministère du Logement a invité le 2 mars 2016 les représentants politiques et les services techniques des administrations communales à la conférence « *Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache* » au Mierscher Kulturhaus.

Lors de la conférence dédiée à la mobilisation de terrains dits *Baulücken*, les intervenants ont fourni des explications quant à la manière la mieux appropriée d'approcher les propriétaires privés.

Sur invitation du ministère du Logement, Madame le Dr. Sabine Müller-Herbers de Baader Konzept GmbH a présenté ses expériences dans le domaine de l'activation des terrains *Baulücken* en Allemagne ainsi que dans le domaine des relations publiques notamment en ce qui concerne les campagnes de sensibilisation.

Madame Carole Pax, architecte de la Ville de Luxembourg, a présenté pour sa part le projet *Baulücken* de la Ville de Luxembourg.

Au total près de 170 personnes ont pu assister à la conférence, les échanges ayant été très instructifs pour tous les participants.

Conférences publiques sur l'acquisition d'un logement

En 2016, le ministère du Logement et la chambre des notaires ont organisé cinq conférences publiques sur l'acquisition d'un logement. Ces conférences ont connu un franc succès auprès des nombreuses personnes qui s'y sont rendues afin d'obtenir des informations utiles concernant notamment le compromis de vente, le crédit d'impôt, la vente en l'état futur d'achèvement ou encore les aides individuelles au logement. Les présentations ont été suivies d'une séance de questions-réponses.

Au total près de 200 personnes ont participé aux conférences.

Formation dédiée aux dispositifs de la subvention loyer et de la garantie locative

Le 27 juin 2016, le ministère du Logement a dispensé une formation dédiée au dispositif de la subvention de loyer et aux modalités de financement de la garantie locative.

Près de 180 représentants des intervenants actifs dans le domaine social (offices sociaux, assistant(e)s sociaux/socials, communes, associations, etc) ont répondu favorablement à l'invitation leurs adressée par le ministère du Logement.

Dans un souci d'une meilleure sensibilisation ainsi que d'une information plus ciblée des différents acteurs sur le terrain, cette formation a permis de renseigner les participants sur les modalités d'éligibilité, de calcul et de financement non seulement de la subvention de loyer mais également de la garantie locative, autre dispositif permettant d'alléger la charge financière lors de la location d'un logement.



Photo : Ministère du Logement

Table ronde « Sozialen Wunnengsbau an der Zukunft »

Le 16 novembre 2016, le ministère du Logement a organisé la table ronde « *Soziale Wunnengsbau an der Zukunft* ». Cette table ronde a ainsi eu comme objectif de lancer un débat entre les représentants du domaine social et des responsables politiques en ce qui concerne les différents aspects du logement social locatif comme notamment la définition du logement social en général, les critères de qualité, la mixité sociale optimale, un loyer social équitable ainsi que le mode de gestion.

Près de 180 représentants des divers intervenants actifs étaient présents lors de cette table ronde.

Conférence « *Collective Housing, Density and Height: a Luxembourg Perspective* »

Un des grands défis du secteur du logement au Luxembourg est l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières disponibles. Tout en luttant contre l'étalement urbain, il s'avère nécessaire de repenser la morphologie urbaine.

Dans ce contexte, le ministère du Logement a lancé un débat public sur la densification et plus précisément sur la densification en hauteur – un sujet qui devient de plus en plus d'actualité au Luxembourg, au vu d'un solde migratoire annuel considérable et d'une forte croissance économique. L'objectif est de mener un débat sans préjugés, d'abandonner les schémas habituels de la construction en hauteur, de développer des nouveaux concepts et de fixer des critères de qualité.

Afin de lancer ce processus de réflexion, le ministère du Logement et LUCA (Luxembourg Center for Architecture) ont organisé une conférence sur le sujet « *Collective housing, density and height: a Luxembourg perspective* ».

Le conférencier Dr Massimo Bricocoli, professeur agrégé à l'école *Politecnico di Milano*, a souligné qu'en raison des changements socio-économiques, les concepts traditionnels du logement doivent être reconsidérés. Cohabitation, services partagés, logements temporaires et l'habitat multi-local sont les nouvelles tendances dans le domaine du logement, notamment en raison des différentes situations de famille et de la multiplicité des environnements de travail.

Le développement urbain et économique du Luxembourg nécessite le développement de nouvelles typologies de logement qui font face aux défis de l'utilisation des ressources foncières disponibles, de la durabilité et de l'accessibilité du logement.

e) Reconversion de friches industrielles

Au mois de mai 2016 a pu être présenté dans le cadre d'une conférence de presse les détails d'un accord-cadre entre l'État et Arcelor Mittal, par laquelle près de 60 ha de friches industrielles ont pu être repris pour le développement de logements, mais également de commerces et d'un centre intercommunal de secours. En particulier il s'agit du site de l'ancien laminoir à Dudelange, l'ancien site de Circuit Foil à Wiltz et d'Eucosider à Pétange, ainsi qu'un terrain agricole à Belvaux. Sur ces terrains pourront être réalisés près de 1.500 logements pour près de 3.500 résidents et plus de 126.000 m² de surfaces commerciales.

Un premier acte notarié a pu être signé le 13 juillet 2016 pour le plus grand des terrains, à savoir celui de l'ancien laminoir à Dudelange, qui a été repris par le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds du logement). L'ancienne friche industrielle de 32 ha, qui s'intègre dans un plan directeur de 39 ha pourra accueillir à terme 270.000 m² de constructions, dont 160.000 m² de logements, correspondant à un potentiel de 850 à 1.000 unités.

L'excellent partenariat avec la Ville de Dudelange est particulièrement encourageant pour le futur développement du nouveau quartier « Neischmelz » et le premier des quatre PAP devrait rapidement être introduit. Après la signature de l'acte pour la reprise du site de Dudelange, il a pu être franchi un nouveau cap important dans la réalisation de l'accord-cadre, en actant le 13 décembre la reprise des friches industrielles sises à Wiltz « Haargarten », anciennement exploitées par Circuit Foil. Ce site, dépassant 7 hectares, pourra abriter à terme 200 logements pour plus de 500 habitants.

Ces deux transactions ont pu être conclues pour le prix de l'euro symbolique, après l'analyse et l'évaluation approfondie des frais d'assainissement des sites et la prise en charge des frais correspondants. L'acte pour l'acquisition du terrain à Belvaux (5,15 ha) a été signé le 21 juillet 2016, ceci au prix de 5,25 millions d'euros.

f) 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 roupe 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 My Energy ;
- 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'économie 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 2.0 : 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 ;
- aux réunions interministérielles du groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques » dans le cadre de l'élaboration des textes législatifs du *Paquet Klimabank an nohaltegt Wunnen* ;
- 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 »
- au groupe de travail pour l'élaboration du projet ELMEN de la Société nationale des habitations à bon marché à Olm » ;
- au groupe de travail pour l'élaboration du projet de la Cité Syrdall » ;
- au groupe de travail du plan directeur « *Wunnen mat der Wooltz* » du Fonds du logement ;
- au groupe de travail Ad hoc : Economie circulaire (Luxinnovation), PAG en milieu rural (Naturpark Our) ;
- au Conseil supérieur d'aménagement du territoire (CSAT) ;
- à la commission d'aménagement ;
- à la cellule d'évaluation PAP ;
- à la plateforme PAP ;
- à la cellule de facilitation ;
- à la commission interdépartementale de Développement durable (CIDD) ;

- aux réunions du Conseil national pour la Construction durable (CNCD) ;
- au groupe de travail interministériel « Préparation des départements et services étatiques à la mise en œuvre du nouveau règlement UE de protection des données » ;
- fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG ;
- Comité d'accompagnement du site Esch/Schifflange :
 - o Sous-groupe étude socio-économique
 - o Sous-groupe immobilier.

g) Conseils écologiques en construction

Le service Conseils écologiques en construction de l'OekoZenter Letzebuerg bénéficie d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Ses activités en 2016 comprenaient 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

- Réunion des « EU Housing Focal Points » et du « EU Housing Partnership » à Bratislava (SK)

Le 8 juillet 2016 s'est tenue une réunion des « EU Housing Focal Points » à Bratislava en République slovaque, dans le cadre de la Présidence slovaque du Conseil de l'Union européenne. Le ministère du Logement a été représenté lors de cette réunion par son conseiller en charge des affaires internationales, qui a également la fonction de *EU Housing Focal Point*. Le thème principal de la réunion portait sur l'« EU Urban Housing Agenda » et l'évolution des politiques du logement dans les Etats-membres de l'Union européenne. La 2^e partie de la réunion était consacrée à une discussion sur la marche à suivre par le « EU Housing Partnership », dans lequel le Luxembourg (le ministère du Logement ensemble avec le ministère du Développement durable et des Infrastructures) est un des partenaires.



Photo : Ministère du Logement

- 77^e Session du « Committee on Housing and Land Management » des Nations unies à Genève

La 77^e session du *Committee on Housing and Land Management*, organisée par la commission économique pour l'Europe des Nations unies (UNECE), s'est tenue les 13 et 14 septembre 2016 à Genève au Palais des Nations de l'ONU. Le ministre du Logement a été représenté lors de cette réunion par un de ses conseillers, lequel a également assisté à deux réunions subséquentes organisées au même endroit, en l'occurrence la Conférence internationale « *The Housing Policies of our Future - How to make them work* », ainsi qu'une réunion de travail du « EU Housing Partnership ».

- Réunion du « EU Housing Partnership » à Vienne

Le 15 et 16 décembre 2016 s'est tenue à Vienne une réunion de travail du « EU Housing Partnership », organisée par le Département municipal pour affaires européennes de la Ville de Vienne. Un représentant du ministère du Logement y a participé.

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, tels qu'ils ont été définis 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. En 2016, la modification ponctuelle du PAG, ainsi que le dossier PAP et le concept d'urbanisation ont été finalisés. Une maquette trois-dimensionnelle a été présentée dans le cadre de l'exposition Home&Living 2016.

La procédure des Plans Sectoriels a été relancée en 2016. Afin de tenir compte des remarques des communes pour les nouveaux Plans Sectoriels, une base de données a été créée.

Sur base d'analyses géographiques et sur base des avis des communes, une nouvelle liste avec 19 sites pour « projets prioritaires destinés à l'habitat » a été élaborée. En 2016 l'étude environnementale SUP pour les sites en question a été entamée.

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.

Sur base des chiffres de la population au 1^{er} janvier 2016, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2016 a été de 42,3 millions d'euros. Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2016 a été de 334.424.890 euros.

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.

Dans le cadre de la déclaration d'intention signée en novembre 2015 par le Secrétaire d'État au Logement à l'époque, Marc Hansen, le ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, et le président du Syvicol, Émile Eicher, un groupe de travail Pacte logement 2.0 a été créé en vue de préparer un nouveau concept Pacte Logement. Ce groupe de travail se compose de représentants du ministère du Logement, du ministère de l'Intérieur, du MDDI - département de l'Aménagement du Territoire et du Syvicol. Une mission du groupe de travail Pacte logement 2.0 est l'élaboration d'un questionnaire à envoyer aux communes portant sur une analyse critique du Pacte logement 1.0 et sur les futures démarches dans le cadre de la refonte du Pacte logement. L'envoi de la lettre circulaire avec le questionnaire est effectué en juin 2016. Jusqu'au mois de septembre 2016 en total 58 communes ont répondu à ce questionnaire.

Le ministère du Logement et le Syvicol ont invité les responsables communaux à la deuxième édition de la Journée des Communes, organisée en octobre 2016 dans le cadre de la Semaine nationale du logement. L'objectif de la Journée des communes est d'encourager l'échange interactif d'idées des différents acteurs et de favoriser une démarche collective en vue d'optimiser l'aménagement territorial et la situation de l'habitat au Luxembourg. Les responsables communaux ont ainsi l'occasion de débattre de différents aspects et thématiques portant sur le Pacte logement. Leurs nombreuses réflexions constructives permettront d'intégrer des nouvelles dynamiques dans le processus de réforme. Au total plus de 70 représentants communaux ont participé à la Journée des Communes

**III. PRESENTATION DE TROIS
PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT
SOCIAL**

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

1. Activités en 2016 et programme d'avenir

Durant l'année écoulée, le Fonds du logement a procédé à la clôture des chantiers suivants :

- **à Asselborn, la transformation et la rénovation de la Ferme Schmitz en un logement locatif et la construction de quatre maisons unifamiliales adjacentes dont une est destinée à la vente.**



Le projet, sis 187 Uäwwelaanst, comprend la rénovation et l'assainissement du corps de logis d'une ancienne ferme, dite Ferme Schmitz, et la construction de quatre maisons unifamiliales. Dans un souci d'intégration harmonieuse de l'ensemble dans le cadre existant et l'esprit du village, chaque maison a été réalisée avec une cour à l'avant, un jardin privatif, un car-port et un abri de jardin à l'arrière, accessible depuis la voie de desserte ou par les chemins latéraux.

- **à Wasserbillig, commune de Mertert, 11-15 angle route d'Echternach, rue du Bocksberg - huit logements subventionnés et deux commerces.**
- **à Useldange, 17 rue de la Gare, la rénovation et le réaménagement de l'ancienne maison Faber en trois appartements locatifs, la démolition de l'annexe avec reconstruction d'une résidence de trois appartements locatifs.**

La maison Faber, sise 17, rue de la gare à Useldange, est une ancienne demeure de notaire classée monument historique et comprenant un bâtiment principal ainsi qu'une annexe abritant les anciens bureaux de l'étude. Le bâtiment principal a fait l'objet d'un assainissement et d'un réaménagement pour la réalisation de trois appartements, dont un appartement de trois chambres à coucher sis au rez-

de-chaussée, et deux duplex de deux chambres à coucher sis au 1^{er} étage. La nouvelle construction, quant à elle, abrite trois appartements de deux chambres à coucher, avec balcon, à raison d'un appartement par étage ; l'appartement du rez-de-chaussée est équipé pour personnes à mobilité réduite.



La clôture de chaque chantier a été fêtée par une inauguration officielle.

Les chantiers en cours

En parallèle, les activités se sont poursuivies sur d'autres chantiers :

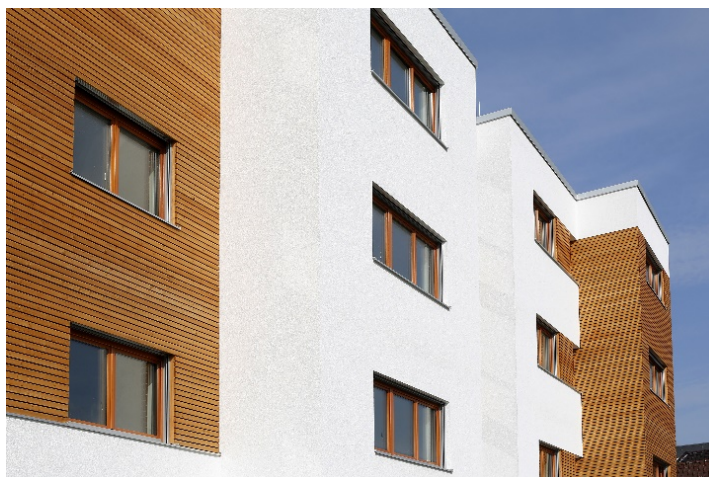
- à Luxembourg, 46-48, rue Michel Rodange, la construction d'un immeuble résidentiel de sept appartements et un commerce, le tout destiné à la location.



- à Differdange - projet des Terrasses au 82-92 Grand-Rue, la construction d'immeubles résidentiels – 75 appartements pour la vente.
- à Esch-Nonnewisen, Lot 6Sb2, la construction de neuf maisons unifamiliales destinées à la vente subventionnée.
- à Esch-Nonnewisen, Lot 62b1, la construction de neuf maisons unifamiliales destinées à la vente subventionnée.
- à Esch-Nonnewisen - Lot 3sA, la construction d'un immeuble résidentiel de 17 appartements et deux commerces ; le tout destiné à la vente subventionnée.
- à Esch-Nonnewisen, Lot 7sA, la construction d'un immeuble résidentiel de 34 appartements destinés à la vente subventionnée et deux commerces.



- à Huncherange, Haff Bredimus, rue de l'Ecole - Transformation d'un immeuble résidentiel ; destiné à la location subventionnée.
- à Mondorf-les-Bains, 1-22 rue Ferd Schuman, L'ensemble résidentiel comprendra 17 maisons unifamiliales.
- Niederkorn, projet des anciens ateliers, la construction de 55 logements pour étudiants.
- à Oberkorn, 11 rue Pasteur. La résidence comprendra six appartements de trois chambres à coucher répartis sur trois étages qui sont destinés à la vente subventionnée.



- à Roodt-sur-Syre - 7-17 rue de la Gare, la construction de quatre ensembles résidentiels comprenant une résidence, dix appartements, trois maisons unifamiliales et deux commerces.
- À Steinsel-Müllendorf, 39 rue Paul Eyschen. L'ensemble comprendra 14 appartements locatifs dont un sera aménagé pour accueillir une personne à mobilité réduite.
- A Steinfort, 63, Route d'Arlon - La résidence comprendra 14 appartements destinés à la location subventionnée.

Les nouveautés

L'année 2016 fut également l'occasion pour le Fonds du logement de procéder au démarrage de nouveaux projets.

- Colmar-Berg, 20 rue de la Poste Réhabilitation, construction d'un foyer comprenant cinq logements, destinés à la location subventionnée ainsi que trois maisons unifamiliales. Six unités de logement supplémentaires seront mises en vente.
- Diekirch rue François-Julien Vannérus, construction d'un immeuble de 16 appartements ; dix pour la location subventionnée et les six autres pour la location au prix du marché.
- Wiltz, deuxième phase d'assainissement dans le projet de revalorisation des friches industrielles de Wiltz portant sur une surface brute d'environ 15 hectares en vue de la création de quelque 470 logements.

A Colmar-Berg comme à Diekirch une pose de la première pierre a été organisée.

Les projets de l'avenir

Enfin, de nombreux projets sont encore à l'étude ou en phase de démarrage à Beckerich, Bettembourg, Boulaide, Colmar-Berg, Diekirch, Differdange, Dudelange, Echternach, Esch-sur-Alzette, Esch-sur-Sûre, Ettelbruck, Feulen, Grevenmacher, Grosbous, Hesperange, Hosingen, Junglinster, Kiischpelt, Käerjeng, Kopstal, Lenningen, Leudelange, Luxembourg, Mamer, Mertert, Niederanven, Pétange, Remich, Rumelange, Sanem, Sandweiler, Schengen, Schieren, Schifflange, Stadtbredimus, Steinfort, Steinsel, Tandel, Useldange, Wiltz et Winseler.

Les disponibilités foncières

Le Fonds est toujours à la recherche de vastes étendues de terrains en vue de la réalisation de projets d'envergure. Ainsi, il dispose :

de parcelles constituant d'autres réserves de terrains

- à **Luxembourg**, Merl-Nord,
- à **Luxembourg-Merl**, lieu-dit Auf dem Tischel
- à **Hesperange**, Itzig, lieu-dit Predigerbiert,
- à **Bettembourg**, Fennange, lieu-dit Grimmelerbachergewann,

de terrains de compensation dans le cadre de la loi portant sur la protection de la nature

- à **Burmerange**, lieu-dit op der Schank,
- à **Niederanven** , lieu-dit Herzelbourwois ,

de terrains comportant des friches industrielles

- à **Wiltz**, Eurofloor,
- à **Dudelange**, l'ancien Laminoir de Dudelange.

2. 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.

Le parc locatif du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est le plus important du pays avec 1.851 unités, dont un apport effectif de 21 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds en 2016, répartis comme suit :

- six appartements à Useldange
- huit appartements à Wasserbillig
- quatre maisons unifamiliales à Asselborn
- trois maisons unifamiliales à Wolwelage

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la capitale, la commune de Differdange ainsi que les villes d'Esch et Dudelange recensent à elles seules les deux tiers du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 43 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

Parc locatif du Fonds du logement

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (**)
1	Luxembourg	567	30.64	5,09
2	Differdange	306	16.54	12,59
3	Esch-sur-Alzette	217	11.73	6,52
4	Dudelange	110	5,95	5,57
5	Schifflange	62	3,35	6,40

6	Rumelange	56	3,03	10,49
7	Pétange	52	2,81	2,95
8	Mertert (Wasserbillig)	37	2	8,48
9	Bertrange	36	1,95	5,24
10	Sandweiler	35	1,90	10,06
11	Echternach	33	1,79	6,17
12	Grevenmacher	31	1,68	6,52
13	Ettelbruck	25	1,36	2,99
14	Parc Hosingen	25	1,36	7,58
15	Sanem	21	1,14	1,36
16	Bettembourg	19	1,03	1,86
17	Troisvierges	19	1,03	6,25
18	Kaerjeng	17	0,92	1,70
19	Mondercange	17	0,92	2,64
20	Mamer	16	0,87	1,89
21	Mersch	15	0,82	1,69
22	Clervaux	15	0,82	3,11
23	Remich	15	0,82	4,31
24	Wiltz	14	0,76	2,19
25	Schengen	13	0,71	2,91
26	Strassen	12	0,65	1,49
27	Schuttrange	9	0,49	2,23
28	Esch-sur-Sûre	8	0,44	3,22
29	Kayl	8	0,44	0,98
30	Erpeldange	6	0,33	2,49
31	Useldange	6	0,33	3,62
32	Junglinster	4	0,22	0,56
33	Rosport (Steinheim)	4	0,22	1,87
34	Reisdorf	4	0,22	3,61
35	Wincrange (Asselborn)	4	0,22	0,96
36	Rambrouch (Wolwelange)	3	0,17	0,71
37	Schieren	3	0,17	1,62

38	Lenningen	2	0,11	1,10
39	Beaufort (Dillingen)	1	0,06	0,40
40	Diekirch	1	0,06	0,15
41	Steinsel	1	0,06	0,20
42	Winseler	1	0,06	0,87
43	Grosbous	1	0,06	1,06
	TOTAL	1 851	100 %	—

(*) le Fonds y loue également six 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 2016, 8 % de ce parc locatif, soit 148 logements au total, étaient loués à diverses associations sans but lucratif. De cette manière, le Fonds du logement permet aux associations sans but lucratif d'héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique. Ces 148 logements se répartissent entre les associations sans but lucratif suivantes :

Toujours au 31 décembre 2016, 2,71 % du parc locatif du Fonds, soit 50 logements, étaient loués conformément aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

	Nom de l'association	Nombre de Logements loués auprès du Fonds
1.	Aids Hellef asbl	3
2.	Aidsberodung Croix-Rouge asbl	4
3.	Ais Kordall	2
4.	Anne Asbl	3
5.	Association des Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	11
6.	Arcus Asbl Kannerheim Itzeg	1
7.	Association EPI asbl	1

8.	Autisme Luxembourg asbl	1
9.	Caritas accueil et solidarité asbl	12
10.	Caritas Jeunes et Familles asbl	2
11.	Centre Open Dir / Reseau Psy	11
12.	CNFL	3
13.	Comité National de Défense sociale	4
14.	Femmes en détresse asbl	8
15.	Fondation Caritas Luxembourg	1
16.	Fondation Maison de la Porte Ouverte	6
17.	Foyer Sud	1
18.	Fraen haus SA	1
19.	Frenn vun den Staatlechen Kannerhemer	2
20.	IMC Kraizbiereg	10
21.	Jongenheem asbl	2
22.	Jugend an Drogenhellef	10
23.	Ligue HMC asbl	4
24.	Ligue Luxembourgeoise d'Hygiène mentale	22
25.	Pro Familia	5
26.	Solidarité Jeunes asbl	4
27.	Stëmm vun der Strooss	5
28.	Syrdall Schloss Manternach	5
29.	Wunnengshellef asbl	4

En effet, depuis l'entrée en vigueur de 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, que certains des logements loués à des associations sans but lucratif repris dans le tableau ci-dessus font également partie de ces 2,71 %.

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.

3. Chiffres clés - Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2014/2015
en millions d'euros						
Somme du bilan	354,4	376,5	394,4	406,8	429,2	+5,5 %
Ressources en capital ⁽¹⁾	313,8	317,9	328,6	332,6	356,6	+7,2 %
Provisions	19,3	21,1	22,4	25,4	25,3	- 0,39 %
Immobilisations						
Terrains	43,0	52,5	60,8	67,8	76,0	+12,1 %
Constructions	225,4	243,5	250,5	248,4	261,6	+5,3 %
Chiffre d'affaires	38,7	58,8	41,5(2)	29,5(2)	26,9(2)	- 8,8 %
en unités de logements						
Logements loués à des particuliers	1 731	1 756	1 765	1 786	1 830	+2,50 %
Logements vendus à des particuliers	1 327	1 349	1 429	1 455	1 495	+2,75 %
Logements réalisés pour l'Etat et les Institutions ⁽³⁾	281	323	357	357	424	-
Total	3 339	3 428	3 551	3 598	3 749	+4,20 %
en collaborateurs						
Personnel ⁽⁴⁾	54	54	60	62	63	-

(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)⁶

A. Activités en 2016 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2016, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, à Luxembourg - *Val Ste Croix*, à la *Route d'Arlon* et à Muhlenbach, à Dudelange *rue des Champs*, à Schuttrange *Leyebierg*, à Mondercange *Wunnen am Park*, à Hostert *rue de la Gare*, à Diekirch, à Junglinster *JongMëtt*, à Grevenmacher *rue Seimetz et rue des Remparts* et enfin à Lamadelaine.

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 quelques 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.

La première résidence *Aludra* comporte au total 65 appartements, dont 20 appartements seront affectés au secteur locatif social. La remise des clés provisoires est prévue pour printemps/été 2017.

La Société y a également entamé la construction de 32 maisons unifamiliales réparties en 5 groupes. Elles sont actuellement en phase de parachèvement.



Kiem

En automne 2016, la Société a procédé à 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.

- **Quartier du Parc Reimerwee**

Un concours d'architectes a également été organisé pour ce projet en collaboration avec le (FUAK) en vue de la réalisation de trois ensembles à caractère purement résidentiel.

⁶ Texte et chiffres : SNHBM

Un premier ensemble est composé de quatre résidences réalisées par le bureau d'architecture autrichien *AllesWirdGut*. Trois résidences avec au total 60 appartements seront destinés à la vente. La quatrième résidence avec 34 appartements sera affectée à la location sociale.

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

Le troisième ensemble, élaboré par les architectes AZPML et Beckmann N'Thépe, comporte trois résidences de 73 appartements au total, dont 34 seront affectés à la location sociale.

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

Ce projet sera mis en chantier courant 2017.

- **Ilot mixte Porte de l'Europe**

Un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des commerces, des bureaux, des services et environ 180 logements sera construit vis-à-vis de la Philharmonie.

La Société se verra attribuer 10% des logements. Ces logements seront affectés à la location sociale.

Ce projet sera également entamé courant 2017.



Grunewald, Alcor Mizar

A Luxembourg – Val Ste Croix la Société réalise deux résidences. La première, *Lenio*, destinée à la vente, est composée de 21 unités. La remise des clés de la résidence Lenio est prévue pour fin d'année 2017.

La deuxième, *Stella*, de six appartements, est destinée à la location sociale. Les premiers locataires pourront emménager après les congés d'été 2017.

Aux abords de la route d'Arlon, la Société construit 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.

La Ville de Luxembourg a confié à la Société la mission d'entreprise générale en vue de la réalisation de 35 appartements destinés à la location sociale sur le site Mühlenbach. La Société construira ces logements pour compte de la Ville de Luxembourg.

Le premier coup de pelle a eu lieu le 10 novembre 2016.

2) Dudelange

Dans la **rue des Champs**, la Société a finalisé la construction de quatre immeubles à 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.

3) Mondercange

La Société a réalisé la construction de 49 maisons unifamiliales pour compte de la Commune de Mondercange. Les maisons sont conformes aux critères prévalant pour les maisons de classe énergétique B.

Les acquéreurs des 23 maisons de la première phase se sont vu remettre les clés définitives en juillet 2016.

Les clients de la deuxième phase, comprenant 16 maisons, se verront remettre les clés définitives pour mars 2017. La remise des clés des maisons de la troisième phase est prévue pour juin 2017.

4) 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.

En ce qui concerne la résidence Amanita, la Société a procédé à la remise des clés définitives en juillet 2016.

Pour la résidence Antares, la remise des clés définitives a été réalisée fin janvier 2017.



Schuttrange, Amanita

5) Diekirch

Sur ce site, la Société a prévu la démolition et la reconstruction de quatre immeubles locatifs ; le cinquième immeuble devant être rénové.

En 2015, la Société a déjà procédé à la démolition des deux premiers immeubles.

La première nouvelle résidence à 20 appartements est en phase de parachèvement. La fin de chantier devrait avoir lieu courant mars / avril 2017.

Les troisièmes et quatrièmes immeubles sont en cours de désamiantage. Leur démolition est prévue au printemps 2017.

La construction de la deuxième résidence, avec environ 15 appartements, sera entamée en automne 2017.

Tous les nouveaux immeubles répondront à la classe énergétique A.

6) 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.

7) Grevenmacher

- 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 en cours.
- Le projet sis **rue des Remparts** (PAP Réngmauer) prévoit 31 appartements tous destinés à la location sociale, 197 emplacements de stationnement, un local Kleederstuff à acquérir par la Ville de Grevenmacher, ainsi qu'une crèche.

Les travaux de terrassement et de blindage sont en cours, le gros œuvre débutera au premier trimestre 2017.

8) 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 trois PAP, dont les deux premiers concernent la Société :

- Le premier PAP, pour compte de la Commune (JU 3-1), prévoit, entre autres, des logements adaptés pour personnes âgées et à mobilité réduite (37 unités). Ce projet est construit par la Société pour compte de la Commune. Le début du chantier a eu lieu en février 2016.
- Le deuxième PAP (JU 3-2 et 3-3) ne concerne que la Société et comporte 8 maisons unifamiliales, 35 appartements (répartis sur 5 immeubles) et environ 130 m² de commerces/bureaux. 2 des 5 immeubles seront affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Les travaux de terrassement ont débuté fin janvier 2017.

9) Lamadelaine

Le projet **An den Atzénge** est réalisé en collaboration avec la Commune de Pétange. La Commune a cédé une partie des terrains à la Société ; l'autre partie a été 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. Une résidence de 9 appartements sera destinée à la location.

La mise en chantier a eu lieu fin octobre 2016.

10) Mersch

La Commune met cinq terrains sur quatre sites à disposition de la Société par droit d'emphytéose pour la réalisation du projet **Baulücken**. La Société construira sur les prédicts terrains :

- | | | |
|----------|-----------------------|---------------------------------------|
| • MR 1 | rue Nicolas Welter | 5 maisons |
| • MR 2-1 | rue Beschmontsbongert | 5 appartements destinés à la location |
| • MR 2-2 | rue Beschmontsbongert | 4 appartements destinés à la location |
| • MR 3 | rue Colmar-Berg | 2 maisons |
| • MR 4 | rue de Luxembourg | 4 maisons |

Tous les projets seront mis en chantier au premier trimestre 2017.

11) 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)**. Une des trois résidences sera affectée à la location. Un début de chantier est prévu avant les congés collectifs de l'été 2017.

12) 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. Le début des travaux est prévu pour septembre 2017.

13) 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.

La Société a fait procéder à des sondages archéologiques. Lors de ces sondages des vestiges archéologiques ont été trouvés. Le centre national de recherche archéologique (CNRA) poursuit maintenant les fouilles.

14) 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.

La Commune de Bettendorf a fait procéder à des fouilles archéologiques au premier trimestre 2016. Le début des travaux d'infrastructure est prévu pour le premier trimestre 2018.

15) 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.

16) 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. Un propriétaire ne souhaite pas participer au remembrement. La ville de Luxembourg et la Société sont donc forcées d'entamer une procédure de remembrement forcé.

Le remembrement du PAP Anatole France est signé et des travaux d'infrastructure devraient débuter en 2018.

17) Olm-Elmen

Ce projet a été élaboré en étroite collaboration avec la Commune de Kehlen, divers ministères et le bureau Dewey Muller Architectes et Urbanistes. Il prévoit, à terme, la réalisation d'environ 800 logements sur 27 hectares de terrain.

La modification du PAG de la Commune de Kehlen, prévoyant le reclassement des terrains en terrains constructibles, a été approuvée par le conseil communal et par le ministère de l'Intérieur.

La Commune de Koerich a introduit devant le Tribunal administratif un recours en annulation contre la décision du ministre de l'Intérieur adoptant le projet de modification du PAG.

Le premier PAP composé en tout de +/- 390 logements, prévoit une mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%. Environ 25% des logements seront destinés à la location sociale, soit approximativement 100 appartements. Sont également prévus 4 parkings centralisés.

Ce projet innovant donne la priorité à la qualité de vie. Ainsi les voitures n'envahiront pas l'espace public, les enfants pourront jouer dans les rues et les personnes auront l'opportunité de se rencontrer. Sont également prévus sur le site un supermarché, une crèche, une école et une maison pour tous.

Le premier PAP a été introduit fin octobre 2016 et le début de chantier est prévu pour 2018. Le planning de construction prévoit que les 100 premiers logements seront achevés conjointement avec l'école et le supermarché, en 2020.

Le Société collabore également avec le ministère de l'Environnement et le Sicona qui l'aident à aménager des mesures compensatoires pour la présence du Milan.

18) Alzingen-Rothweit

La Commune de Hesperange a elle-même fait élaborer le PAP qui prévoit entre autres 4 immeubles avec au total 42 appartements et 14 maisons unifamiliales qui seront construits et vendus par la Société.

La Commune, propriétaire des terrains, les cédera à la Société par droit d'emphytéose. La Commune procédera à la construction des infrastructures dès début 2017. La mise en chantier d'une première résidence pour la Société pourra avoir lieu au plus tôt en 2018.

19) Belval Nord

Ensemble avec la Commune de Sanem et avec l'Agora, la Société a organisé un concours de plan directeur remporté par le bureau *Fabeck Architectes*. La Société est propriétaire de 64,16 ares et l'Etat lui cédera encore 37,58 ares. Le PAP y relatif a été introduit auprès de la Commune de Sanem en date du 4 août 2016. Sur les terrains revenant à la Société sont prévues 64 unités et environ 1.700 m² de commerces, respectivement de bureaux.

20) 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.

Après que les voisins aient réclamé contre le PAP introduit courant 2015, le nouveau PAP a été introduit auprès de la Commune pour approbation en juillet 2016. La Commune ne l'a pas encore

transmis au ministère de l'Intérieur étant donné qu'elle souhaite finaliser une modification du PAG avant de réintroduire le PAP de la Société.

En parallèle à ce projet, la Société prévoit la réalisation d'un deuxième PAP avec 6 maisons unifamiliales supplémentaires dans la cité Wakelter.

21) Harlange

En 2007, la Société a acquis 103 ares de la Commune du Lac de la Haute-Sûre et environ 2,17 hectares de divers propriétaires privés.

Ce projet prévoit la construction d'environ 45 maisons unifamiliales et 24 appartements sur 3,50 hectares.

Le PAP est en cours d'élaboration et sera introduit auprès de la Commune pour approbation avant les congés d'été 2017.

22) Bourscheid

La Société a acquis environ 223 ares de terrain de divers propriétaires.

Le PAP de 2,21 ares prévoit la construction d'approximativement 31 maisons unifamiliales et 20 appartements.

Le PAP est en cours d'élaboration et sera introduit auprès de la Commune pour approbation avant les congés d'été 2017.

23) Grosbous

La Commune de Grosbous a cédé à la Société un terrain d'environ 1,8 hectares en février 2016. Elle est maintenant disposée à lui céder 3,11 hectares supplémentaires. Sur ces terrains, la Société entend construire environ 57 maisons unifamiliales et 24 appartements.

Le PAP est en cours d'élaboration et sera introduit auprès de la Commune pour approbation avant les congés d'été 2017.

24) Chantiers futurs

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



Schuttrange

B. Les chiffres clés de la SNHBM

Tableau 16 : Chiffres clés de la SNHBM

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variations 2014/2015
<i>en millions €</i>							<i>en %</i>
Montant net du chiffre d'affaires:	22,2	22,3	20,9	21,7	21,9	44,1	101%
Capitaux propres:*	43,2	49,5	52,1	54,1	60,5	67,7	12%
Provisions pour risques et charges:	5	5,5	0,8	0,5	0,7	1,6	129%
Immobilisations corporelles:**	66,9	69,6	97,6	100,2	105,4	112,6	7%
<i>en logements</i>							
Logements locatifs:	167	170	170	170	164	184	12%
Locaux commerciaux:	1	1	1	1	2	7	250%

* 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

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

Il est placé sous la tutelle 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.

Comme le Fonds a pu acquérir 12 unités supplémentaires en 2016, il est actuellement propriétaire de 181 appartements sur une totalité de 220 unités. Des négociations avec d'autres propriétaires sur une éventuelle reprise de leurs lots sont en cours. L'état de ces constructions s'est considérablement dégradé depuis 1998 et des normes techniques environnementales de plus en plus strictes les ont rendues obsolètes et peu susceptibles d'être mises en conformité, de sorte que leur réfection deviendrait de plus en plus onéreuse.

a) CHIFFRES CLES

1) Bilans au 31 décembre 2014 et 2015

ACTIF	2015	2014
ACTIF CIRCULANT		
Stocks		
Opérations en cours (Note 3)	<u>4.910.142,18</u>	<u>4.910.142,18</u>
Créances		
Créances (-1 ans)	8.782,97	18.867,21
Total Actif circulant	4.918.925,15	4.929.009,39
PASSIF		
Résultats reportés	-2.421.974,01	-2.309.474,42
Résultat de l'exercice	-71.965,93	-112.499,59
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (-1 an) (Note 4)	7.366.888,21	7.296.632,27
Dettes sur achats et prestations de services (-1 an)	45.976,88	54.351,13
Total Dettes	4.918.925,15	4.929.009,39

2) **Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2014 et 2015**

Charges	2015	2014
---------	------	------

RESULTAT D'EXPLOITATION

<u>Achats de biens et services</u>		
Consommation de marchandises et de matières premières et consommables	5.415,59	101.591,66
Autres charges externes	42.600,81	52.862,91
<u>Frais de personnel</u>	1.467,56	33.662,22
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	18.867,21	0,00
Intérêts et charges assimilées	14.941,50	24.318,46
	83.292,67	212.435,25

Produits	2015	2014
RESULTAT D'EXPLOITATION		
Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication	-	99.935,66
Reprise de correction de valeur des éléments d'actif non financiers	0,00	0,00
Produits exceptionnels	11.326,74	-
Perte de l'exercice	71.965,93	112.499,59
	823.292,67	212.435,25

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 euros par mois et par logement géré.

IV.1. L'Agence immobilière sociale (AIS)

Opérationnelle depuis 2009 et co-initiée par le ministère du Logement, l'Agence immobilière sociale, dont la gestion est assurée par la Fondation pour l'accès au logement (FAL), 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 leur 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, de l'Intégration et à la Grande Région 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'il incombe au ministère du Logement de couvrir des frais relatifs à la gestion de l'AIS. 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. En outre, le ministère du Logement prend en charge la location des bureaux de la FAL.

Fin 2016, l'AIS gérait 235 logements (191 logements fin 2015) 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 333.300 euros en 2016.

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 2016 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 17 : Les partenaires de la gestion locative sociale

Intervenants	Logements gérés selon convention 2016 (2015)	Participation étatique en €
Fondation pour l'accès au logement	235 (191)	333 219
Fondation Caritas	40 (38)	50 950
Stëmm vun der Strooss asbl	7 (7)	8 400
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	47 (29)	45 250
Ville de Diekirch	11 (9)	13 100
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	10 (-)	5 700
Office social NORDSTAD	11 (-)	4 050
TOTAL	361 (274)	460 669

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 2016.....	6
Tableau 2 : Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2014 (en m ²).....	11
Tableau 3 : Evolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2014.....	12
Tableau 4 : Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2014.....	13
Tableau 5 : Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2016.....	17
Tableau 6 : Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	18
Tableau 7 : Aides en capital accordées/à accorder entre 2004 et 2016 (en millions d'euros)	20
Tableau 8 : Aides en intérêt accordées entre 1998 et 2016 (en millions d'euros)	24
Tableau 9 : Subventions de loyer accordées	27
Tableau 10 : Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2016	30
Tableau 11 : Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2010 à 2016	32
Tableau 12 : Nombre d'agréments et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%.....	34
Tableau 13 : Evolution du crédit d'impôt depuis 2006	35
Tableau 14 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m ² moyens des appartements au 3 ^e trimestre 2016 (en euros courants)	46
Tableau 15 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 3 ^e trimestre 2016 (en euros courants)	49
Tableau 16 : Chiffres clés de la SNHBM	113
Tableau 17 : Les partenaires de la gestion locative sociale.....	118

Annexe 2 : Sommaire des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la population entre 2001 et 2016	6
Graphique 2 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2016.....	7
Graphique 3 : Évolution du taux refi de la BCE.....	8
Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2016.....	8
Graphique 5 : Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2014	10
Graphique 6 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2006 et 2016.....	16
Graphique 7 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2006 et 2016 (en millions euros).....	16
Graphique 8 : Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2006 et 2016	17
Graphique 9 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2006 et 2016 (en millions d'euros)	23
Graphique 10 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2006 et 2016	24
Graphique 11 : Répartition des aides individuelles payées en 2016 (en millions d'euros)	30
Graphique 12 : Répartition des aides en capital payées entre 2006 et 2016	31
Graphique 13 : Evolution des aides en capital payées entre 2006 et 2016.....	31
Graphique 14 : Répartition des aides financières en matière de logement depuis 1990.....	38
Graphique 15 : Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements, de 2007 à 2016.....	45
Graphique 16 : Evolution des prix de vente enregistrés par m ² des appartements entre le 1 ^{er} trimestre 2007 et le 4 ^e trimestre 2016 (en euros courants)	47
Graphique 17 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 3 ^e trimestre 2016 (en euros courants)	50
Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1 ^{er} trim. 2005 et le 3 ^e trim. 2016 (en euros constants)	51