



Rapport d'activités 2022



Table des matières

Introduction	p. 3	4. L'Observatoire de l'Habitat	p. 44
1. La situation sur le marché du logement	p. 6	5. Relations avec la Chambre des Députés	p. 46
1.1. Évolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	p. 7	5.1. Les questions parlementaires et heures de questions	p. 47
1.2. La demande de logements	p. 7	5.2. Les débats, motions, pétitions et propositions de loi	p. 50
1.3. Taux d'effort et logement abordable	p. 11	5.3. La Commission du Logement	p. 51
1.4. Prix de vente et loyers des logements	p. 12		
1.5. Monitoring PL 1.0	p. 14	6. Les relations avec le service de l'Ombudsman	p. 54
1.6. Impact des politiques sociales et fiscales	p. 14		
2. Une augmentation massive de logements publics, abordables et durables!	p. 16	7. Nouveautés dans la législation	p. 56
2.1. Les Aides à la pierre accordées par l'État en 2022	p. 17	8. Relations publiques et autres activités	p. 67
2.2. Le Pacte Logement 2.0	p. 21	8.1. Conférences de presse	p. 68
2.3. La Gestion locative sociale	p. 27	8.2. Foires	p. 69
2.4. La stratégie foncière	p. 29	8.3. Conférences et autres événements	p. 69
2.5. Plan sectoriel logement	p. 30	8.4. Campagnes d'information grand public	p. 70
2.6. La réforme du logement abordable	p. 31	8.5. Participation du ministère du Logement à des groupes de travail, comités et autre	p. 71
3. Soutien aux locataires et propriétaires du marché privé: les aides individuelles	p. 32		
3.1. Les aides à la location	p. 33		
3.2. Les aides à la propriété	p. 33		
3.3. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	p. 39		
3.4. Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État en matière de logement	p. 40		
3.5. Le guichet unique des aides au Logement	p. 41		
3.6. Des nouvelles aides individuelles en vue: la réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	p. 43		

Droit au logement pour tous – la transition entamée!

2022, un contexte difficile

L'année 2022 marquera probablement un point de bascule à beaucoup d'égards avec la guerre en Ukraine, la flambée des prix énergétiques, l'inflation engendrant des taux d'intérêt en croissance soutenue et un ralentissement de l'économie. Tout ceci intervient dans un contexte de changement climatique et de perte biodiversité. Nos sociétés sont sous forte pression. Cela exige de nous - de la politique et de chaque individu - un changement clair de mentalité, et surtout, des actions éclairées et responsables. Il faut une transition à tous les niveaux.

C'est en temps de crise que les déficiences structurelles se font particulièrement ressentir. Cela vaut aussi pour le logement. L'accès au logement abordable est un garant de la cohésion sociale, surtout quand les temps sont difficiles. Mais à cause d'une politique erronée, axée pendant des décennies sur la demande et soutenant prioritairement l'accès à la propriété alimentant une hausse des prix des logements, le Luxembourg est aujourd'hui en grand manque de logements publics locatifs abordables.



L'impact de la Stratégie nationale du Logement abordable

Le changement de paradigme entamé par ce gouvernement, dès sa prise de fonction, a été de miser sur l'accélération et la création massive de logements abordables. C'est l'axe premier de la **Stratégie nationale du Logement abordable déployée par le ministère du Logement**.

La création massive de logement abordables, publics et durables !

Entre 2020 et 2022, 5 lois de financement de grands projets d'envergures ont été votés à la Chambre des députés. Il s'agit d'un montant de presque un milliard d'euros pour la réalisation de plus de 3500 logements abordables à terme. Pour 5 autres projets d'envergure, des projets de loi de financement sont en cours d'élaboration et vont être déposés avant l'été 2023.

Avec le Pacte Logement 2.0, les communes sont soutenues et responsabilisées afin de réaliser leur part dans cet effort national ; elles ont une obligation de résultat. **Le monitoring du Pacte Logement 1.0**, réalisé par le Liser pour l'Observatoire de l'Habitat a révélé que 5,200 logements abordables auraient dû être créés entre 2008 et 2018. Cependant, par manque de mesures contraignantes et d'instruments de contrôle, il n'existe à ce jour pas de moyens pour vérifier combien de ces logements sont effectivement aujourd'hui des logements abordables.

Le Pacte Logement 2.0, met l'accent sur la création effective de logements abordables. 99 communes ont signé une convention initiale avec le ministère du Logement. 49 communes ont déjà élaboré leur Programme d'action local Logement (PAL) ensemble avec leur Conseiller logement mis à disposition par le ministère du Logement. Lors de 9 Soirées Pacte Logement, j'ai eu le plaisir d'assister à la présentation de ces stratégies locales aux citoyens. Par la même occasion, j'ai pu mettre ces efforts locaux dans un contexte plus large, celui de la Stratégie nationale !

Selon le **Rapport du Fonds spécial de soutien au développement**, en 2021 252 projets de logements abordables étaient en cours de réalisation, représentant plus de 3.300 logements. Entre 2017 et 2022, les investissements du ministère du Logement ont augmenté massivement de 40 millions d'euros à une estimation de 200 millions d'euros – une progression de 400 %. Tout cet argent investit dans l'intérêt général, revient finalement au secteur de la construction. Le secteur privé et sa main d'œuvre sont largement impliqué dans cet effort collectif.

D'ailleurs, il m'est très important de consulter et d'échanger régulièrement avec tous les acteurs du Logement. Ainsi, en plus de la Semaine nationale du Logement, se sont tenus l'année passée, les toutes premières Assises nationales du Logement. Un événement clé pour faire avancer et enrichir les réformes en cours. Ce rendez-vous sera maintenu.

Plus de protection des locataires

La deuxième priorité de la Stratégie nationale du Logement abordable vise plus de protection pour le particulier et un meilleur encadrement du marché privé. Avec **la réforme du logement abordable**, la gestion et l'attribution des logements publics deviendra plus transparente. Elle prévoit une définition de l'abordabilité, l'introduction d'un calcul uniforme du loyer abordable et du concept de bailleur social, ainsi que la création d'un registre national des logements abordables. La réforme des aides individuelles, prévoit des aides plus généreuses et des démarches simplifiées. Ces deux réformes, adoptées par le Conseil de Gouvernement en décembre 2021, attendent d'être avisées par le Conseil d'État.

Dans le cadre **des accords tripartite en mars 2022**, pour pallier l'urgence qui pèse sur les locataires du marché privé, le Gouvernement a décidé de réagir rapidement et d'introduire anticipativement les adaptations relatives à la subvention de loyer qui étaient prévues dans le projet de loi sur les aides individuelles. Ainsi, la subvention a été augmentée en moyenne de plus 50 % pour les différents types de ménages. En 2022, le ministère du Logement a accordé presque 18 millions d'euros en subvention de loyer à plus de 8.400 ménages.

Dernier projet en ligne : **la réforme du bail à loyer**. Le projet ayant été déposé en 2020, le Conseil de Gouvernement a adopté en octobre 2022 une série d'amendements gouvernementaux renforçant davantage la protection des locataires du marché privé, tout en veillant que l'investissement dans des logements soient maintenus.

Toutes ces réformes, initiatives et efforts sont complétés **par un paquet de mesures fiscales** adopté par le Conseil de gouvernement en octobre 2022, à savoir la réforme de l'impôt foncier, l'introduction d'un impôt national à la mobilisation de terrains, l'introduction d'un impôt national sur la non-occupation de logements. S'y ajoutent deux autres projets pour accélérer la mobilisation foncière, le Baulandvertrag et le remembrement ministériel toujours en cours d'instance.

Ce gouvernement, a pris le taureau par les cornes. Pour changer de cap en matière de logement, il fallait oser réformer bien avant qu'une crise externe supplémentaire ne se déclenche. C'est ce qu'on a fait !

Je remercie tous les acteurs du logement, publics et privés, et je les invite à persévérer dans leurs efforts pour la transition vers le droit logement pour tous !

Henri Kox

Ministre du Logement



1.

**La situation
sur le marché
du logement**



1.1. ÉVOLUTION 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, démographique et financière.

Ainsi, du côté de la demande de logements, la variable «évolution de la population» ainsi que l'évolution économique apparaissent comme des facteurs-clé. En outre, les conditions de financement des emprunts immobiliers ont encouragé cette demande, notamment les taux d'intérêts historiquement bas de ces dernières années.

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.

1.2. LA DEMANDE DE LOGEMENTS

1.2.1 Évolution de la population du Grand-Duché depuis 2001

La population du Grand-Duché est en croissance permanente. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présente comme suit :

Au 1^{er} janvier 2022, le Grand-Duché comptait 645 397 habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de 1,65 % par rapport à 2021.

Pendant la période de 2001 à 2022, notre population a connu une augmentation de 205 897 personnes (+46,85 %).

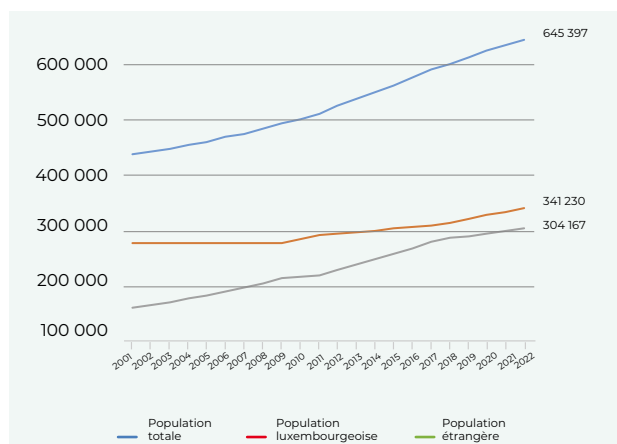
Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2021 un solde naturel (naissances – décès) de 2 201 ainsi qu'un solde migratoire (arri-

vées – départs) de 9 376. La population de résidence a donc augmenté de 11 577 personnes.

Tableau 1: Évolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2022

Année au 1 ^{er} janvier	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
2001	439.500	277.200	162.300
2002	444.100	277.300	166.700
2003	448.300	277.600	170.700
2004	455.000	277.200	177.800
2005	461.200	277.500	183.700
2006	469.100	277.800	191.300
2007	476.200	277.900	198.300
2008	483.800	277.900	205.900
2009	493.500	278.000	215.500
2010	502.100	285.700	216.400
2011	512.400	291.900	220.500
2012	524.900	295.000	229.900
2013	537.000	298.200	238.800
2014	549.700	300.800	248.900
2015	562.958	304.279	258.679
2016	576.249	307.074	269.175
2017	590.667	309.170	281.497
2018	602.005	313.771	288.234
2019	613.894	322.430	291.464
2020	626.108	329.643	296.465
2021	634.730	335.304	299.426
2022	645.397	341.230	304.167
Variation 2001 - 2022	+ 205.897 (+ 46,85 %)	+ 64.030 (+ 23,10 %)	+ 141.867 (+ 87,41 %)

Source : STATEC, situation au 01.01. de chaque année – chiffres arrondis.

Graphique 1 : Évolution de la population entre 2001 et 2022

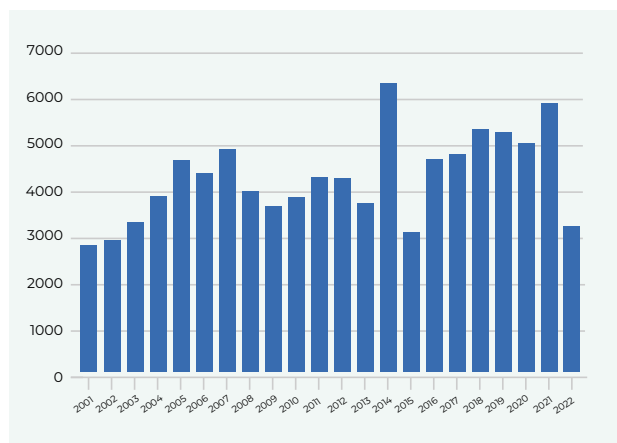
Source : STATEC

Graphique : ministère du Logement

1.2.2. Évolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2021, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4 446,33 unités.

En 2022, le nombre d'autorisations de bâtir pour les neuf premiers mois de l'année (*) était de 3 363. Comparé à la même période de l'année 2021, ceci représente une diminution de -27,9 %. Cette évolution peut s'expliquer par l'augmentation des coûts de construction sous forme des prix des matériaux et de l'énergie, couplée à une réduction de la demande en raison de la hausse de coûts de financement.

Graphique 2 : Évolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2022

Source : STATEC

Graphique : ministère du Logement

1.2.3. Évolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2022

Les dernières années furent marquées par une baisse constante 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 pour les laisser inchangés jusqu'à 2022 afin de soutenir au mieux l'économie.

Cette baisse du taux directeur a influencé directement le prix des prêts hypothécaires augmentant ainsi pendant 10 ans massivement les capacités de financement des acteurs du marché immobilier. Depuis peu, le marché de l'immobilier est confronté à une hausse marquante des taux d'intérêt des crédits logements ce qui a encore une fois déclenché un choc au niveau de la demande immobilière.

En septembre 2022 la BCE a décidé d'augmenter le taux directeur à partir de décembre 2022 à 2,5%. Cette augmentation du taux directeur une influence directe sur les prêts hypothécaires. Le marché de l'immobilier est confronté à une hausse marquante des taux d'intérêt des crédits logements.

Graphique 3 : Évolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2022

Source : BCL

Graphique : ministère du Logement

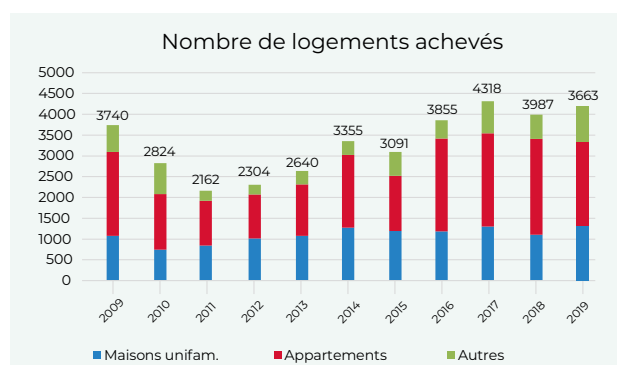
Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à **taux variable** est passé en novembre 2022 à 2,5 %. **Le taux d'intérêt fixe (fixation du taux supérieure à 5 ans et inférieure ou égale à 10 ans)** sur les crédits immobiliers accordés aux ménages était à la hausse en passant de 1,5 % en novembre 2021 à 3,5 % en novembre 2022.

1.2.4. Logements nouvellement construits¹

a) Évolution du nombre des logements achevés entre 2009 et 2019

Entre 2009 et 2019, 35 939 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, ce qui correspond en moyenne à 3 267 unités par année.

Graphique 4 : Évolution du nombre de logements achevés entre 2009 et 2019



Source : STATEC

Graphique : ministère du Logement

En 2019, le nombre de logements achevés était de 1 136 maisons unifamiliales et de 1 779 appartements.

La principale évolution relevée depuis 2001 n'est pas l'augmentation du nombre de logements achevés, mais plutôt la poursuite d'un changement structurel à l'œuvre depuis les années 1980 : la construction d'appartements plutôt que des maisons individuelles. Aujourd'hui, les appartements représentent environ près de la moitié des nouveaux logements construits.

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 (3.355 logements achevés).

Le nombre de logements achevés annuellement a diminué entre 2017 et 2019, ce qui est principalement lié à une réduction de appartements achevés (-519 appartements achevés par an entre 2017 et 2019, soit -462 appartements achevés en 2019 par rapport à 2018).

En ce qui concerne les maisons unifamiliales, 196 maisons de moins ont été achevées en 2018 par rapport à 2017. Par contre, en 2019, la réalisation de maisons s'est stabilisée avec 30 maisons achevées de plus par rapport à 2018.

b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés²

Évolution de la taille moyenne des logements :

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

1. Chiffres pour 2020 et 2021 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

2. Chiffres pour 2020 et 2021 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

Tableau 2 : Évolution de la taille des logements entre 2001 et 2019 (en m²)

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

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

› Évolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements :

Les 237 immeubles à appartements réalisés au total en 2019 comprenaient 1 587 unités de logements, soit -30,74 % par rapport à 2018.

Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période 2001 – 2019 est de 7,55 unités.

Tableau 3 : Évolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2019

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements immeubles à appartements	Rapport nombre de logements / immeuble
2001	150	1237	8,25
2002	119	1085	9,12
2003	162	1118	6,90
2004	186	1099	5,91
2005	160	1114	6,96
2006	149	1246	8,36
2007	214	1887	8,82
2008	299	2400	8,03
2009	313	2018	6,45
2010	184	1331	7,23
2011	162	1072	6,62
2012	133	1062	7,98
2013	178	1238	6,96
2014	238	1744	7,33
2015	186	1329	7,15
2016	261	2233	8,56
2017	284	2241	7,89
2018	277	2298	8,30
2019	237	1587	6,70

Source : STATEC - Statistiques des bâtiments achevés

1.3. TAUX D'EFFORT ET LOGEMENT ABORDABLE

En octobre 2022, l'Observatoire de l'Habitat a publié la **Note 31 qui étudie le taux d'effort des ménages selon la composition de leur famille ainsi que l'influence de l'âge et de la composition familiale sur le taux de propriété**. Cette note se concentre de nouveau sur la période 2016-2019 car les données de l'Enquête Européenne sur le Revenu et les Conditions de Vie (EU-SILC) pour l'année 2020 recueillies durant le début de la crise sanitaire du COVID19 présentent une rupture de série importante avec l'année précédente, notamment en ce qui concerne les coûts du logement.

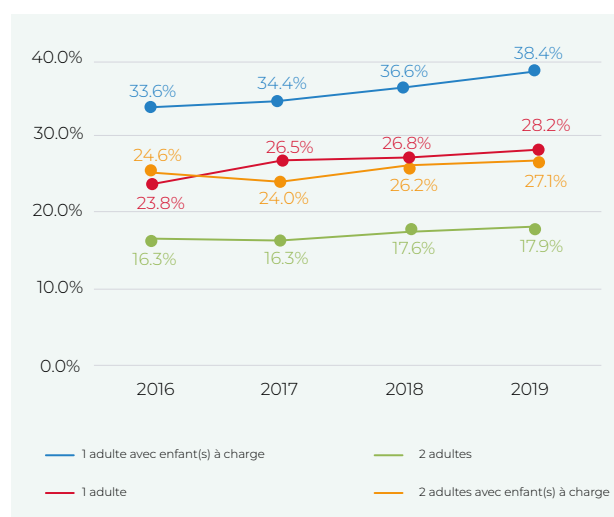
En 2019, environ 6 ménages résidents sur 10 n'ont pas d'enfant à charge : 32% sont des personnes seules et 29,6% sont des couples sans enfant. Les couples avec enfant(s) comptent pour près d'un quart des ménages résidents (24,5%). Quant aux familles monoparentales, elles représentent 4,3% de l'ensemble des ménages.

Ces types de ménages ont des caractéristiques contrastées. Les ménages composés de deux adultes (avec ou sans enfant) sont plus souvent propriétaires et vivent plus souvent dans des maisons que les ménages composés d'un seul adulte (avec ou sans enfant). Les personnes seules (53,4 ans) et les couples sans enfant (57,1 ans) sont les ménages dont le chef de famille est plus âgé. En ce qui concerne le niveau de vie, il est le plus élevé pour les ménages de deux adultes sans enfant, suivi des ménages composés d'un adulte seul et de deux adultes avec enfant(s). Les familles monoparentales ont un niveau de vie beaucoup moins élevé, avec près de 10 000 euros de moins que les ménages avec enfant(s) où il y a deux adultes.

Les familles monoparentales connaissent le poids du logement dans le budget le plus lourd (près de 40%) parmi l'ensemble des ménages. Et si, sur la période 2016-2019, ce poids est en constante augmentation (+14,3%), ce sont les ménages avec un seul adulte (sans enfant à charge) qui voient leur taux d'effort augmenter le plus rapidement (+18,5%); montrant ainsi le rôle important joué par la mutualisation des revenus et des coûts du logement pour atténuer l'impact de l'augmentation conséquente des prix et des loyers au Luxembourg.

Cette augmentation des taux d'effort des ménages avec un seul adulte (sans enfant à charge) intervient dans un contexte où ces ménages ont déjà les taux de propriété les moins élevés : 57,6% en 2020 contre plus de 70% pour les ménages composés de deux adultes avec ou sans enfant(s). Le taux de propriété des ménages avec un seul adulte sans enfant à charge tombe à 44,3% pour ceux dont le chef de ménage est âgé de 16-54 ans.

Graphique 5: Évolution du taux d'effort (%) des ménages résidents au Luxembourg selon leur composition familiale de 2016 à 2019



Enfin, l'analyse montre que le taux de propriété diminue avec le temps, et est particulièrement influencé par l'âge et la composition familiale. Depuis 2016, ce sont les ménages de deux adultes avec enfant(s) à charge qui ont connu la plus forte baisse de leur taux de propriété. L'accès à la propriété pour les familles semble donc se détériorer un peu plus rapidement que pour les autres types de familles.

1.4. PRIX DE VENTE ET LOYERS DES LOGEMENTS

1.4.1. Les statistiques des prix de vente des appartements

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

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

Ces statistiques ont permis de montrer que :

- ▶ Le prix de vente moyen des appartements existants s'est élevé à 8 662 €/m² en moyenne nationale en 2021-2022 (plus précisément entre le 1^{er} octobre 2021 et le 30 septembre 2022), alors que le prix de vente moyen des appartements en construction s'établissait à 9 342 €/m² sur la même période.
- ▶ L'année 2022 a marqué un ralentissement dans la hausse des prix de vente des logements, comparativement aux années 2020 et 2021. Le taux de croissance de l'indice des prix proposé par le STATEC s'est toutefois élevé à +11,1% entre le 3^e trimestre 2021 et le 3^e trimestre 2022, mais dans un contexte marqué par une forte inflation sur les prix à la consommation. En 2020 et 2021, le taux de croissance annuel des prix

des logements approchait ou dépassait 15%, dans un contexte de faible inflation.

- ▶ Les différences sur le territoire sont toutefois considérables: pour un appartement existant par exemple, le prix de vente moyen dépasse 10 800 €/m² à Luxembourg-Ville, Bertrange et Strassen, alors qu'il reste inférieur à 6 000 €/m² dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays.

En 2022, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mise à jour **chaque trimestre**, en mars, juin, septembre et décembre. Ces statistiques sont notamment disponibles sur le [site internet de l'Observatoire de l'Habitat](#) ainsi que sur la plate-forme de données luxembourgeoise [Data.lu](#).

1.4.2. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

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

Ces données sont utilisées par l'Observatoire de l'Habitat pour le calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés, qui permettent de suivre les évolutions de l'offre et des prix proposés à la vente et à la location. Elles sont également utilisées pour réaliser un suivi semestriel **des prix et loyers annoncés par commune et par quartier à Luxembourg-Ville**. En 2022, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mise à jour à deux reprises, en mars et septembre.

Ces statistiques ont notamment mis en évidence les faits suivants :

- ▶ le rôle majeur joué par Luxembourg-Ville sur le marché de la location d'appartements: la capitale concentrait en 2021-2022 (précisément du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022) environ 59% des annonces de location d'appartements.

- Le loyer annoncé moyen au niveau national (32,27 €/m² en 2021 2022) est donc fortement tiré par les niveaux relevés à Luxembourg Ville (36,80 €/m² en moyenne dans la capitale en 2021 2022, avec toutefois de grandes disparités selon les quartiers).
- Dans les communes du sud du pays (dans la région de la Minette), qui est l'autre pôle important sur le marché locatif, les loyers annoncés moyens sont plus souvent proches de 20 à 25 €/m² pour un appartement. L'exception, ici, est la ville d'Esch-sur-Alzette (incluant une partie importante de Belval), qui présente des loyers annoncés par m² supérieurs à 30 €/m², mais avec souvent des surfaces plus petites et une proportion plus importante de studios.
- Ces statistiques sont notamment disponibles sur [le site internet de l'Observatoire de l'Habitat](#) ainsi que sur la plate-forme de données luxembourgeoises [Data.lu](#).

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

Depuis l'année 2014, l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement et le STATEC diffusent conjointement une publication dédiée au logement. L'objectif de cette publication conjointe est de faire le point sur la situation du marché de l'immobilier résidentiel, mais également d'apporter des éclairages complémentaires sur le marché du logement. Pour cela, la publication est structurée en trois rubriques complémentaires :

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

Au cours de l'année 2022, deux éditions du « **Logement en Chiffres** » ont été publiées (en mars et septembre) avec au total quatre focus portant sur :

- les évolutions récentes des loyers annoncés (mars 2022) ;
- les statistiques de l'immobilier commercial (mars 2022) ;
- les évolutions récentes des prix des terrains en zone à vocation résidentielle (septembre 2022) ;
- l'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel (septembre 2022).

1.4.4. Autres publications consacrées aux prix et aux loyers des logements

L'année 2022 a été marquée par la création d'une nouvelle série de publications de l'Observatoire de l'Habitat : les « rapports d'analyse ». Cette collection a permis la publication de deux documents consacrés aux prix de vente et aux loyers :

- le rapport d'analyse n°2, fournissant des propositions pour une segmentation géographique des loyers (octobre 2022, 17 pages) ;
- le rapport d'analyse n°4, dressant un bilan du marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2022 (décembre 2022, 9 pages).

1.5. MONITORING PL 1.0

En novembre 2022, l'Observatoire de l'Habitat a publié le bilan final de la loi dite du Pacte Logement 1.0, entrée en vigueur en 2008. Ce bilan concerne à la fois les conventions signées et les instruments utilisés entre octobre 2008 et décembre 2020 et a été présenté à la Commission parlementaire du Logement le 24 novembre 2022.

Dans le cadre du Pacte Logement 1.0, les communes ont eu la possibilité de signer une convention dénommée « Pacte Logement » avec l'État dans le but d'augmenter la construction de logements sur leur territoire. Elles se sont engagées à augmenter leur nombre d'habitants de plus de 15% sur une période de dix années. En même temps, leur population devait augmenter d'au moins 1% et d'au moins 30 habitants en chiffres absolus par an. En contrepartie, l'État a participé au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population à la hauteur de 478,5 millions d'euros.

Selon le type de convention et selon la date de la signature, les périodes d'observation de l'accroissement de la population diffèrent mais couvrent toujours une période de 10 années. **Sur les 96 communes qui ont signé la convention Pacte Logement 1.0, 20 d'entre-elles n'ont pas atteint l'objectif de croissance de la population au cours des 10 années observées.** 29% de l'enveloppe budgétaire reçue par les communes n'a pas encore été dépensée jusqu'à la fin de l'année 2021. L'ensemble des communes a eu la possibilité d'utiliser d'autres instruments mis à disposition par la loi du Pacte Logement 1.0 :

- ▶ le droit de préemption en faveur des communes et du Fonds du Logement
- ▶ une taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles (pour inoccupation et pour non-affectation à la construction)
- ▶ l'impôt foncier sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation
- ▶ la construction de logements abordables dans les PAP « nouveau quartier » avec un nombre de logements supérieur à 25 unités

- ▶ l'application du droit d'emphytéose
- ▶ l'exemption d'impôt sur le revenu lors de la vente d'un bien immobilier au profit de l'État, d'une commune ou d'un syndicat communal.

L'utilisation de ces instruments a été limitée, surtout en ce qui concerne le droit de préemption et la taxe communale pour inoccupation et non-affectation à la construction. En ce qui concerne la construction de logements abordables dans les PAP « nouveau quartier » avec un nombre de logements supérieur à 25 unités, quelques 5,200 logements abordables auraient dû être créés. Malheureusement, par manque de mesures contraignantes et d'instruments de contrôle, il n'existe à ce jour pas de moyens pour vérifier combien de ces logements sont effectivement aujourd'hui des logements abordables.

1.6. IMPACT DES POLITIQUES SOCIALES ET FISCALES

En février 2022, l'Observatoire de l'Habitat a publié une étude sur la fiscalité du logement au Luxembourg : **la Note n°30 sur l'impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires.** Des études menées dans différents pays européens ont montré que la fiscalité et les mesures sociales ont tendance à favoriser les propriétaires par rapport aux locataires. Cette note cherchait donc à dresser un bilan des mesures en place au Luxembourg et de leurs effets distributifs.

Note 30 présente d'abord les mesures mises en place pour soutenir les locataires, les propriétaires accédants et les investisseurs. À l'aide de données d'enquête, de données administratives et d'un modèle de micro-simulation, l'étude a ensuite cherché à mettre en évidence les catégories de ménages les plus avantagées par le système socio-fiscal actuel.

Elle montre que la grande majorité des ménages bénéficie d'au moins une mesure liée au logement et que le gain moyen associé à l'ensemble de ces dispositifs est supérieur pour les ménages les plus aisés. Ces derniers, plus souvent propriétaires et soumis à un taux d'imposition plus élevé, bénéfi-

cient particulièrement des mesures fiscales réduisant l'impôt sur le revenu à payer.

La note permet aussi de comparer la situation des locataires et des propriétaires. **Ainsi chez les locataires**, ce sont les locataires les moins aisés qui bénéficient d'un gain plus important. **Concernant les propriétaires**, la situation est plus contrastée. En effet, les propriétaires les moins aisés bénéficient par exemple des aides en intérêt et en capital, ce qui est marginalement le cas des plus aisés, mais les déductions fiscales des intérêts d'emprunt et des revenus issus de la location de biens sont plus profitables aux propriétaires les plus aisés.

Les analyses réalisées montrent que les aides au logement (aides en intérêt, aides en capital, subvention de loyer et logements locatifs subventionnés) **distribuées se focalisent sur les ménages moins aisés alors que les différents dispositifs fiscaux avantagent les propriétaires les plus aisés, en particulier ceux qui ont des revenus issus de la location de biens.**



2.

**Une augmentation
massive de
logements publics,
abordables et
durables !**



2.1. LES AIDES À LA PIERRE ACCORDÉES PAR L'ÉTAT EN 2022

L'État peut accorder des participations financières pouvant atteindre jusqu'à 75 % du coût du projet, voire de 100 % pour les structures d'hébergement des demandeurs de protection internationale.

Les taux de subventionnement sont différenciés par type de projet et par type de promoteur social concerné :

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

- ▶ 50 % du prix d'acquisition de terrain, des frais d'études et d'aménagement et
- ▶ 70 % des frais liés à l'aménagement de places de jeux et des espaces verts.

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

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

En vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'État 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.

En avril 2020, le ministère du Logement a mis en place le Fonds spécial de soutien au développement du logement. Ce nouvel outil financier permet une plus grande souplesse budgétaire et une transparence accrue. En effet, le ministre du Logement soumettra annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel.

Ce fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière à :

- ▶ la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- ▶ la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- ▶ la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements;
- ▶ l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- ▶ les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Etant donné qu'au moment de la finalisation du présent rapport, les comptes du Fonds spécial de

Aides à la pierre*

Pour la réalisation de logements abordables destinés à la location

Promoteurs sans but de lucre
Associations sans but lucratif, fondations,
hospices civils, offices sociaux,
sociétés d'impact sociétal, le Kierchefong

Promoteurs publics
Communes, Fonds du Logement et SNHBM



75%

Pour des logements destinés à héberger
des étudiants, stagiaires, doctorants

70%



75%

Du prix de construction /
rénovation ou d'acquisition
de logements abordables

70%
pour le Fonds du
Logement et la SNHBM

Des frais d'études

Des frais liés à l'aménagement de terrains
à bâtir (ex. infrastructures, assainissement, démolition)

75%
pour les Communes



75%

Pour des logements destinés aux
demandeurs de protection internationale

100%



Pour la réalisation de logements abordables destinés à la vente



Du prix d'acquisition de terrain sous
réserve de la constitution
d'une emphytéose

Promoteurs publics
Communes, Fonds du
Logement et SNHBM

Des frais d'études

Des frais liés à l'aménagement de
terrains à bâtir (ex. infrastructures)

50%



Des frais liés à l'aménagement de
places de jeux et espaces verts

Des charges d'intérêts induits par
le préfinancement du projet
(sur 24 mois au plus)

70%

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

soutien au développement du logement n'étaient pas encore clôturés, ce rapport présente les données relatives à l'exercice budgétaire 2021. Le rapport annuel du Fonds spécial pour l'exercice 2022 sera disponible en mai 2023.

Le rapport annuel 2021 du Fonds spécial de soutien au développement du logement ([consultable ici](#)) présente les chiffres-clé suivants :

**3.358**

logements
conventionnés
au 31.12.21

**295
Mio
d'€**

Encours total
du Fonds spécial

**568**

logements
supplémentaires
conventionnés
en 2021

**227
Mio
d'€**

d'Aides à la pierre
accordées en 2021

**170
Mio
d'€**

de participations
étatiques versées
en 2021

**43 %**

de logements
destinés
à la vente
emphytéotique

+**57 %**

de logements
à la location
abordable

**2/3**

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

**67**

Les logements
se situent dans
67 communes

**95 %**

de nouvelles
constructions

**+** **5 %**

de rénovations
de logements

2.1.1. Promoteurs publics – Chiffres-clés

a) Le Fonds du Logement

	2018	2019	2020	2021	2022
<i>en milliers d'euros</i>					
Chiffres d'affaires	34,50	45,80	29,40	25,8	N/A
Capitaux propres	410,40	422,00	434,30	464,3	N/A
Provisions et immobilisations corporelles	24,10	24,50	23,80	24,1	N/A
Logements locatifs (cumulés)	1.907	1.937	2.003	2.064	2.157
Logements vente (cumulés)	1.659	1.670	1.686	1.723	1.732
Logement réalisés pour l'État et institution (cumulés)	484	484	479	479	479
Personnel (moyenne employés à temps plein)	100,00	122,00	134,00	145,00	157,00

Au cours des années 2020 et 2021, une loi a parcouru la procédure législative visant la suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall en transférant ses avoirs et le projet de reconstruction au Fonds du Logement. Cette loi a été votée en décembre 2021 et elle est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

En outre, le 28 janvier 2022, le Conseil de gouvernement a adopté le projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet «An der Schmëtt», c'est-à-dire la réfection du site. Le projet «An der Schmëtt» compte 165 logements au total. Cette loi de financement a été votée le 9 juin 2022.

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

	2018	2019	2020	2021
<i>en milliers d'euros</i>				
Somme bilantaire	276.357	325.873	376.331	419.368
Capitaux propres[*]	92.131	100.029	105.513	108.846
Provisions	5.631	4.288	2.822	4.531
Immobilisations				
Terrains	97.621	100.055	100.341	99.267
Constructions	43.966	57.480	72.145	116.283
Logements entamés	300	266	245	293
Logements achevés	109	226	200	300
Logements en cours de construction	804	961	981	1.076
Logements locatifs	212	262	311	349
Réserves foncières (en hectares)	117,9	118,4	118,4	118,4
Personnel (moyenne employés à temps plein)	94	107	122	141

2.2. LE PACTE LOGEMENT 2.0

2.2.1. État des lieux de la participation des communes au Pacte Logement 2.0 (situation au 31 décembre 2022)

Convention initiale (CI) et élaboration des PAL

- ▶ 99 communes se sont engagées au niveau du Pacte Logement et ont signé une CI jusqu'au 31.12.2022.
- ▶ 79 communes ont demandé par avenant une prorogation de la CI pour douze mois
- ▶ 49 communes ont soumis leur Programme d'action local Logement (PAL) au ministère du Logement pour « avis informel »
- ▶ 45 communes ont soumis leur PAL au ministère du Logement pour « validation »
- ▶ 45 PAL ont été validés par le ministre du Logement.

Au cours de l'année 2022, le ministre du Logement a assisté à 9 soirées « Pacte Logement », des réunions publiques organisées par les communes pour présenter leur Programme d'action locale au publique.

Convention de mise en œuvre (CMO)

43 communes ont signé une CMO jusqu'au 31 décembre 2022. Ces communes ont dès lors droit à une dotation sur base des logements abordables conventionnés en 2021 et une dotation sur base des logements qui étaient en Gestion locative sociale au cours de l'année 2022. Les communes qui ont signé une CMO peuvent dès lors entamer la mise en œuvre de leur Programme d'action local Logement (PAL) et dès lors faire des demandes de participations financières dans le cadre de la mise en œuvre de leur PAL.

2.2.2. Conseillers logement

En total, 40 Conseillers logement sont à disposition des communes dans le cadre du Pacte Logement, dont 31 Conseillers logement externes et 9 Conseillers logements internes.

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

Actuellement 10 communes font appel à un Conseiller logement interne et 89 communes travaillent avec un Conseiller logement externe.

Toutes les 99 communes engagées au niveau du Pacte Logement profitent actuellement des prestations d'un Conseiller logement. A partir du lancement opérationnel du Pacte Logement, environ 12.207 heures ont été prestées par des Conseillers logement externes qui sont pris en charge par le ministère du Logement dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Formations pour les Conseillers logement

- ▶ Formation initiale 3^e série (mars-mai 2022)

La formation initiale est une formation de 30 heures que le Conseiller logement doit avoir effectué endéans les six mois après avoir commencé sa fonction. Le ministère du Logement a organisé jusqu'à présent trois séries complètes de ce cycle de formation. La 3^e série de la formation initiale pour les Conseillers logement a débuté le 1^{er} mars 2022 et s'est terminée le 31 mai 2022. 4 Conseillers logement ont participé à cette série de formation.

En outre, des employés communaux intéressés ont également pu participer à la 3^e série de la formation initiale.

► Formation continue

Après la formation initiale, le Conseiller logement doit régulièrement participer aux séances de formation continue. Les Conseillers sont obligés à prêter au moins 16 heures de formation par année. Un programme de formation ainsi que des échanges réguliers sont proposés aux Conseillers Logement. Au courant de l'année 2022, le ministère du Logement, avec la collaboration de la Klima-Agence, a organisé 9 moments de formation continue. Le programme de la formation continue comprenait dans l'année 2022 :

- des formations digitales pour une mise au point des applications informatiques « SIGINOVA » et « Raumplus »
- un webinaire opérationnel pour permettre un échange sur les sujets d'actualité entre les Conseillers logement
- des journées de rencontres entre Conseillers logement (« Assises du logement » en mai, « Semaine nationale du logement » en octobre) et
- des visites de projets de logements (Quartier « Nonnewisen » du Fonds du Logement à Esch-sur-Alzette, Quartier « Grünwald » du Fonds Kirchberg à Luxembourg-Kirchberg).

2.2.3. CePAL

Au cours de l'année 2021, une « Cellule d'analyse PAL » (CePAL) a été constituée. Cette cellule consultative est interne au ministère du Logement et a comme mission :

- de valider le Programme d'action local logement (PAL) des communes, arrêté au préalable par un vote au conseil communal ;
- d'accompagner et examiner les demandes de projet des communes en vue de leur éligibilité et de leur validation ;
- d'analyser la conformité des profils des Conseillers logements internes aux communes ;

- de conseiller le ministre dans toutes les questions relatives à la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

La CePAL se compose de deux urbanistes, d'un juriste et de deux appuis administratifs. Au cours de l'année 2022 la CePAL est ponctuellement renforcée par d'autres membres du ministère du Logement afin de pouvoir aviser les PAL des communes en temps voulu. En 2022, la CePAL s'est réunie, dans la mesure du possible, dans un rythme hebdomadaire.

2.2.4. Budget

Le financement du Conseiller logement

Les communes qui ont signé une Convention initiale ont droit à un financement de base du Conseiller logement. La dotation maximale pour le Conseiller logement est identique pour toutes les communes et indépendante de leur taille. Le ministère du Logement s'est engagé à payer une somme forfaitaire correspondant à 180 heures et de 60 heures supplémentaires par an.

En présence d'un Conseiller logement interne de la commune, le montant sera versé par l'État à la commune.

Le financement des Conseillers logement externes est mis en œuvre à travers une coopération entre le ministère du Logement et la Klima-Agence.

Dotation forfaitaire initiale « Démarrage Pacte Logement »

Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention initiale se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de 25 € par personne physique ayant établi au 1er janvier 2021 sa résidence habituelle sur le territoire de la commune, avec un minimum de 100 000 € et un maximum de 500 000 euros par commune. Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

98 Communes avaient signé une Convention initiale avant le 31 décembre 2021. Le montant total de la dotation forfaitaire initiale s'élève à 14 554 525 euros pour ces 98 communes.

Dotation sur base des logements abordables créés et dotation sur base des logements en Gestion locative sociale

Afin de soutenir encore davantage les communes dans leur effort pour augmenter l'offre de logements abordables sur leur territoire, le gouvernement a proposé une adaptation législative de la loi sur le Pacte Logement 2.0.

La dotation sur base de logements abordables créés est appliquée en fonction des conventions signées par le ministère du Logement dans le cadre du programme étatique « Aides à la pierre » au cours de l'année précédente. Cette dotation est alimentée chaque année en fonction **du nombre de logements abordables créés sur le territoire de la commune.**

Au lieu de 19 000 euros, il y aura désormais 25 000 euros pour chaque logement abordable construit sur le territoire de la commune et soutenu par une Convention Aides à la pierre du ministère du Logement. L'indemnité est unique par unité de logement.

Pour l'exercice budgétaire 2022, un total de 553 logements conventionnés aurait pu être pris en compte pour le calcul de la dotation **«logements abordables créés»** (si toutes les 102 communes du pays auraient signé une CMO avant le 30 décembre 2022), ce qui correspond à une dotation maximale possible de 13.825.000 euros.

À partir de l'année 2022 et en fonction du **nombre de logements locatifs** mis à disposition à travers un acteur de la Gestion locative sociale (GLS) conventionné avec le ministère du Logement sur le territoire de la commune, la dotation financière «GLS» est alimentée à raison de 2 500 euros par logement. À l'avenir, il y aura également 2 500 euros pour chaque logement mis en location soit selon le RGD de 1998. Il s'agit en effet de logements dont la commune est propriétaire et qu'elle donne en location pour une période de dix mois au moins sur l'année de référence dans les conditions prévues aux dispositions d'exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Pour calculer la dotation financière «GLS» du Pacte Logement 2.0, la méthode suivante est appliquée :

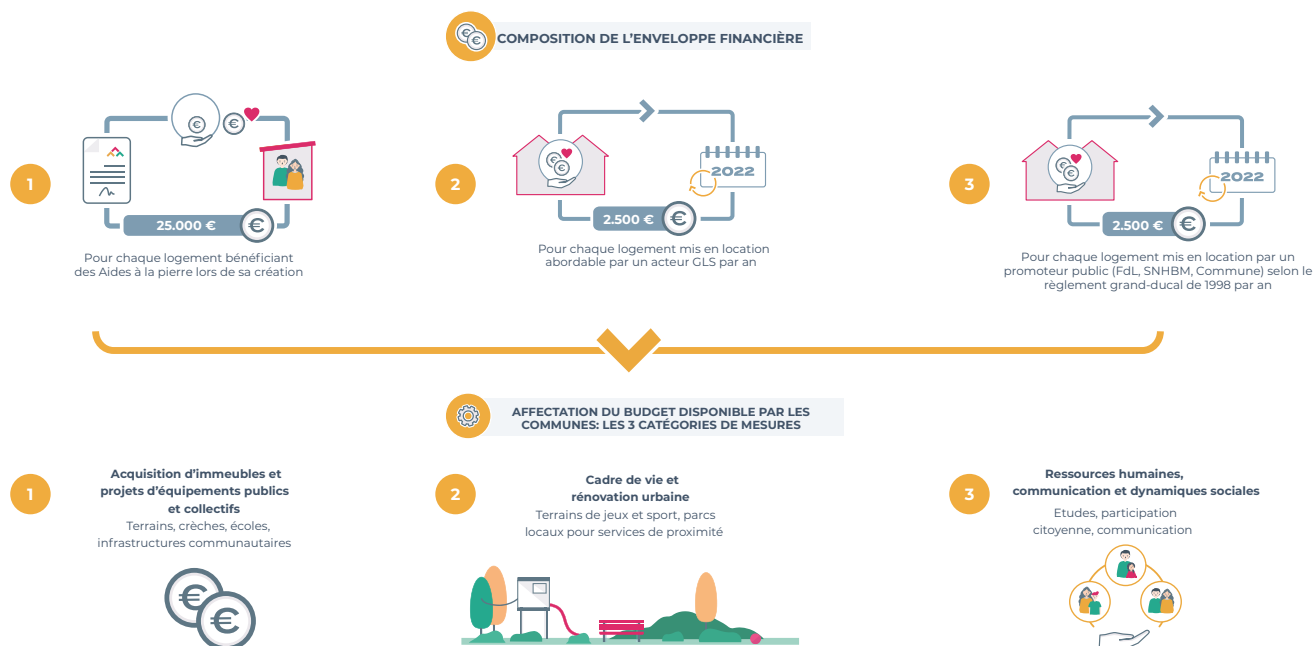
Le nombre total de mois mis en location d'un logement sur le terrain de la commune par un parte-

naire conventionné est additionné. Pour obtenir le montant maximum de 2500 EUR par logement, le logement doit être loué depuis 12 mois. Pour cette raison, le nombre total de mois loués sur le territoire de la commune de tous les logements conventionnés est divisé par 12. Avec cette méthode, nous déterminons le nombre total de logements théoriquement loués sur 12 mois) qui est ensuite multiplié par 2500 EUR.

Dotation pour commune = nombre de mois loué sur territoire par commune * 2500 EUR

Pour l'exercice budgétaire 2022, un total de 12.025 mensualités au titre de logements locatifs conventionnés « GLS » et un total de 3.873 logements locatifs selon RGD 1998 aurait pu être pris en compte pour le calcul de la dotation « logements abordables locatifs » (si toutes les 102 communes du pays auraient signé une CMO avant le 30 décembre 2022), ce qui correspond à une dotation maximale possible de 12.187.771 euros.

À partir de l'année 2022 et en fonction du nombre de logements locatifs mis à disposition à travers un acteur de la Gestion locative sociale (GLS) conventionné avec le ministère du Logement sur le territoire de la commune, la dotation financière est alimentée à raison de 2 500 euros par logement. À l'avenir, il y aura également 2 500 euros pour chaque logement mis en location soit selon le RGD de 1998. Il s'agit en effet de logements dont la commune est propriétaire et qu'elle donne en location pour une période de dix mois au moins sur l'année de référence dans les conditions prévues aux dispositions d'exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.



2.2.5. Collaboration avec la Klima-Agence G.I.E. (ancien My Energy G.I.E.)

En 2022, le nom du groupe d'intérêt économique My Energy G.I.E. s'est renommé « Klima-Agence G.I.E. ».

En 2021, le ministère du Logement a signé deux conventions avec l'ancien groupement d'intérêt économique My Energy G.I.E., à savoir :

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

Cette collaboration persiste également en 2022. Au niveau de la mise-en-œuvre du Pacte Logement, les missions de la Klima-Agence comprenaient une assistance :

- ▶ au niveau de l'organisation de la formation initiale, de la formation continue et de l'encadrement des Conseillers logement (internes et externes) ;
- ▶ dans l'organisation de journées d'échange pour les conseillers logement ;
- ▶ au niveau des échanges à organiser entre les Conseillers du Pacte Logement ainsi que du Pacte Climat et Pacte Nature.

Avec le soutien de la Klima-Agence, le logo du Pacte Logement a été modifiée en vue de créer une harmonisation entre le logo du Pacte Logement et celui du Pacte Climat et du Pacte Nature.

PacteLogement
Ma commune s'engage pour le logement abordable

2.2.6 Collaboration avec le Syndicat Intercommunal de Gestion informatique (SIGI)

Afin de faciliter l'élaboration du Programme d'action local Logement, le ministère du Logement, en collaboration avec le Syndicat Intercommunal de Gestion informatique (SIGI) a mis à disposition des communes un outil informatique SIGINOVA-Pacte Logement qui permet aux communes de saisir les informations nécessaires, d'identifier les priorités locales pour le Pacte Logement et de définir les objectifs et champs d'actions projetés.

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

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

Au courant de l'année 2022, les fonctionnalités suivantes ont été mises à disposition des communes et des Conseillers logements :

- ▶ Remplir le questionnaire PAL et indiquer les champs d'actions
- ▶ Demander un avis sur le PAL, soumettre le PAL à la validation du ministère
- ▶ Saisir les heures prestées et visualisation des heures restantes de base, Saisir les heures prestées supplémentaires et téléchargements des documents-preuves
- ▶ Demande de remboursement pour les Conseillers logement internes des communes

Le ministère a obtenu à sa disposition les fonctionnalités suivantes :

- ▶ téléchargement de documents (Convention initiale (CI), Avenants CI, Convention de mise en œuvre (CMO), téléchargement de la délibération du vote du conseil communal sur le PAL)
- ▶ Retour sur les demandes d'avis sur le PAL, validation des pactes soumis à validation
- ▶ Remboursement des Conseillers logements internes
- ▶ Création de services ALP et GLS pour saisir les nombres de logements pour calculer les ajouts de dotations
- ▶ Dashboard des pactes en rédaction / soumis à validation / validés.

2.2.7 Clôture du Pacte Logement 1.0

Le monitoring final du Pacte Logement 1.0 a été présenté en novembre 2022. Ce rapport final fait le bilan de la loi dite Pacte Logement 1.0, entrée en vigueur en 2008, et concerne à la fois les conventions signées et les instruments utilisés entre octobre 2008 et décembre 2020. Il a été réalisé en collaboration avec l'Observatoire de l'Habitat et présenté, en date du 24 novembre 2022, à la Commission parlementaire du Logement. (Pour en savoir plus, voir le chapitre 1.6. dans le présent rapport).

2.2.8. Art 29 et 29bis de la loi sur l'aménagement communal

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

PAP mise en œuvre sous l'article 29

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

Cette clause confère un droit d'achat à une commune, qui peut se faire substituer à tout moment par l'État ou un autre promoteur public et permet aux communes d'acquérir la propriété d'un parc immobilier. Dans le cas où tous les acteurs publics renoncent à l'acquisition de logements à coût modéré, ils sont mis à la vente à des personnes éligibles aux primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

PAP mise en œuvre sous l'Article 29bis

Pour tous les plans d'aménagement particulier (PAP) visés par la loi dite « PacteLogement2.0 » et engagés dans la procédure d'adoption après le 18 février 2022, le ministère met à disposition un modèle d'accord-cadre, qui vise à mettre en place, en amont de l'élaboration du PAP en application de l'Article 29bis, un accord entre les différents acteurs publics et privés, à savoir la commune, le(s) propriétaire(s) et, le cas échéant, le promoteur public.

Afin de favoriser la constitution d'un parc public de logements abordables en exécution des plans d'aménagement particulier, l'Article 29bis pré-

voit que les modalités de réalisation et de cession des logements abordables doivent être fixées par convention. Plusieurs conventions-type sont à disposition des acteurs afin de couvrir les différents cas de figure qui peuvent se poser de cession des logements abordables et de leurs fonds à la commune ou un promoteur public.

En ce qui concerne les aides financières, il y a lieu de noter que pour être éligible aux participations financières du ministère du Logement, les logements abordables, tant prévus par l'art.29 que par l'art.29bis seront à réaliser dans les conditions définies pour les Aides à la pierre, conformément au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 et devront être conformes au cahier des charges pour la réalisation de logements abordables du ministère du Logement.

Le ministère du Logement est en train de se donner les moyens d'évaluer et de racheter le cas échéant les logements mis en œuvre dans le cadre de l'article 29 et 29bis.

2.3. LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

Par la « Gestion locative sociale » (GLS) un organisme conventionné par le ministère du Logement loue des logements auprès de propriétaires privés – à des loyers inférieurs aux prix affichés sur le marché privé – pour ensuite les mettre à disposition d'une clientèle spécifique (candidatlocataire en état de précarité, ménages à revenu modeste, etc.), ceci dans un souci de lutte contre l'exclusion sociale.

Il existe plusieurs avantages pour les propriétaires qui mettent des logements à disposition de la « Gestion locative sociale », dont notamment :

- ▶ la médiation locative entre le propriétaire et le candidat locataire ;
- ▶ la garantie de paiement du loyer ;
- ▶ la gestion du logement par l'organisme conventionné ;
- ▶ l'avantage fiscal ;
- ▶ la disponibilité du logement en cas de besoin propre.

La « Gestion locative sociale » est cofinancée par le ministère du Logement, le ministère de la Famille et de l'Intégration ainsi que par certaines communes, respectivement leurs offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs, alors qu'au ministère du Logement incombe de couvrir les frais relatifs à la gestion du logement ainsi que les frais en relation directe avec les logements, moyennant le paiement d'un forfait de 120 € par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs privés.

Fin 2022, nos partenaires conventionnés géraient plus que 924 logements (1073 logements fin 2021) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à environ 1.5 million d'euros en 2022.

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

2.3.1. Les partenaires conventionnés

En 2022, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec 40 organismes actifs dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée. Le ministère du Logement soutient également ces projets moyennant le paiement d'un forfait de 120 € par mois et par logement géré.

Partenaires conventionnés	Nombre de logements	Participation étatique en EUR ²
Fondation pour l'accès au logement (FAL)	367	525.186
Fondation Caritas / Caritas Jeunes et Familles / Caritas Accueil et solidarité	86	96.540
Croix Rouge Luxembourgeoise	**	
Fondation Jugend- an Drogenhëllef	31	32.920
Stëmm vun der Strooss a.s.b.l.	7	10.080
Wunnéngshëllef a.s.b.l.	108	154.600
Fondation Maison de la porte ouverte (FMPO)	7	8.580
Télos éducation a.s.b.l.	**	-
Comité nationale de défense sociale CNDS a.s.b.l.	17	20.180?
LIFE a.s.b.l.	38	63.120
Fondation Pro Familia	1	1.440
Habitat et Humanisme Luxembourg Asbl	**	-
Wunnzierkel a.s.b.l.	17	
Inter-Actions	**	
SNHBM	10	
Arcus		-
Fond du Logement	8	11.520
Femmes en détresses	**	-
Solina Solidarité Jeunes	**	
Luxitania a.s.b.l.	**	-
Coopérations SIS	3	2.340
Social Housing Optimisation Services asbl	**	
Liewen Dobaussen asbl	1	720
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	106	72.840
Ville de Diekirch	**	
Office social NORDSTAD	50	35.640
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	34	42.720
Syndicat intercommunal « De Réidener Kanton »	22	31.140
Office social Dudelange	**	-
Office social Mersch	**	
Office social de Wiltz	**	-
Ville d'Esch sur Alzette	**	-
Cohabitation Asbl	1	-
Office sociale RESONORD	**	
Office sociale Remich	0	-
Office sociale Centre Est	10	4.320
Office sociale Mamer	**	
Administration Communale de Steinsel	**	
Office sociale Steinsel-Lorentsweiler (Osstelo)	**	
	924	

* nombre provisoire

** nombre pas encore communiqué (nombre de logements 2020)

2.4. LA STRATÉGIE FONCIÈRE

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

- Acquisition de terrains se situant dans les **zones prioritaires d'habitations inscrites dans le Plan sectoriel 'Logement'** par une démarche proactive et à travers le droit de préemption.
- Cession « automatique » de terrains dans le cadre de **l'Article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004** concernant l'aménagement communal et le développement urbain si les communes renoncent à la cession, qui stipule que 10-20% du terrain doit être cédé à la main publique contre une augmentation automatique du droit à bâtir.
- Acquisition de terrains dans le cadre de **l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004** concernant l'aménagement communal et le développement urbain par une démarche active;
- Acquisition de terrains dans le cadre d'une stratégie de **réserve foncière à long terme** conformément aux priorités définies selon le plan directeur de l'aménagement du territoire ;
- Acquisitions de terrains proposés au ministère du Logement par des personnes privées dans le cadre de l'exonération fiscale prévue à l'article 29 de la loi du Pacte Logement, pour lesquels le ministère du Logement réalise des évaluations qui permettent de décider d'une acquisition du terrain en analysant : le **potentiel en termes de développement de logements** (tenant compte des priorités du développement national) ; la **complexité technique** d'un développement de projet (induisant des coûts particuliers) ; la **durée de développement du site** en fonction des servitudes éventuelles et le cas échéant d'un reclas-

sement nécessaire au niveau du PAG; les **études d'impact** à réaliser ; le **prix du terrain** proposé.

- **Affectations de terrains** proposés par une instance publique.

Le Fonds spécial a engagé en 2022, pour le ministère du Logement, des terrains totalisant plus de 1.250 ares dans la perspective de les mettre à disposition, par le biais d'emphytéose, à un promoteur public en vue de la réalisation de logements abordables. Le potentiel de réalisation de logements pour ces terrains est actuellement estimé à environ 470 logements.

Localité	Surface totale (ha)	Montant	Nombre estimé de logements
Roeser	0,301	755.000 €	11
Roeser	0,5542	1.550.000 €	19
Roeser	1,1108	2.777.000 €	39
Roeser	0,0649	162.250 €	2
Pétange	1,1327	2.000.018 €	28
Contern	1,741	2.610.000 €	52
Itzig	0,226	928.000 €	7
Lintgen	4,55	4.400.000 €	81
Heffingen	1,091	3.258.000 €	27
Luxembourg	0,5028	17.100.000 €	58
Useldange	0,5289	529.000 €	10
	12,5933	36.280.189 €	471
engagé en 2022 et payé			
engagé en 2022 et acte en attente			

2.5 PLAN SECTORIEL LOGEMENT

2.5.1. Objectifs du plan directeur sectoriel « logement », PSL

Le plan directeur sectoriel « logement » a pour objectifs de :

1. définir des terrains destinés à la création de logements par le biais de la réservation de surfaces pour la réalisation de projets destinés principalement à l'habitat ;
2. favoriser la création de logements à coût modéré et la mise en œuvre d'une mixité de types de logements ;
3. contribuer à un développement urbanistique concentrique ;
4. promouvoir la reconversion de friches industrielles en projets destinés principalement à l'habitat ;
5. établir des conventions de coopération territoriale État-communes ;
6. énumérer les finalités des projets destinés principalement à l'habitat.

Loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire (Mémorial A n° 271 du 20 avril 2018) prévoit dans l'article 11 que le plan directeur sectoriel peut « imposer que, par exception à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004, chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités et qui exécute une zone destinée à être urbanisée affectée principalement ou accessoirement au logement et mise en œuvre dans le cadre d'une zone superposée découlant d'un plan dans le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 20° et 21°, dédie au moins 30% de la surface construite brute :

a) à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et

b) à des logements locatifs visés par les articles 27 à 30ter de ladite loi précitée du 25 février 1979.

Le Pacte Logement 2.0 a notamment instauré un nouvel Article 29bis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Afin de renforcer la réalisation de logements abordables, l'Article 29bis a comme but de contribuer à une augmentation conséquente du parc immobilier public. Pour la part de la cession supplémentaire imposée par le PSL, une contrepartie complémentaire est définie entre le cédant et le cessionnaire. Cette contrepartie peut par exemple prendre la forme d'une augmentation supplémentaire du potentiel constructible ou d'une indemnité financière.

En 2022 des GT interministériels ont eu lieu afin de développer les ZPH suivantes

- ▶ Erpeldange
- ▶ Roeser
- ▶ Dudelange
- ▶ Wiltz
- ▶ Kayl
- ▶ Porte de Hollerich
- ▶ Kirchberg - Kuebebiert
- ▶ Kirchberg - Langfur

Une première réunion d'information du GT interministériel a eu lieu en avril 2022 au sujet du site à Wecker avec les responsables de la commune de Biwer.

2.5.2 Commission de suivi

Conformément à l'article 14 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, chaque Plan de développement sectoriel (PDS) est doté d'une commission de suivi. L'évolution permanente de la réalité du terrain impose en effet de percevoir le PDS non pas comme un instrument

de planification figé mais comme un instrument de planification adaptable et évolutif.

La mise en place d'un suivi continu de l'évolution de la réalité du terrain par le biais de l'instauration de commissions de suivi permettra de mesurer en temps utile les besoins en surfaces et d'enclencher le cas échéant une procédure de modification, voire une procédure de modification ponctuelle du plan.

En 2022 une réunion du groupe de suivi PSL a eu lieu le 17 mai. Y ont été abordé les points suivants :

- ▶ recours contre le PSL
- ▶ Droit de préemption
- ▶ Suivi de la mise en œuvre des zones prioritaires d'habitation (ZPH)
- ▶ Mise œuvre de l'Article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet concernant l'aménagement du territoire

La partie écrite ainsi que la partie graphique du Plan Sectoriel Logement sont à consulter sur le site du département de l'aménagement du territoire du ministère de l'Energie et de l'aménagement du territoire.

<https://amenagement-territoire.public.lu/fr/plans-caractere-reglementaire/plans-sectoriels-primaires/logement.html>

2.6. LA RÉFORME DU LOGEMENT ABORDABLE

La législation sur l'aide au logement est en train d'être réformée par 2 projets de loi qui remplaceront la loi actuelle de 1979. Le 1er projet de loi mettra en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement du logement abordable et l'accompagnement de ses habitants. Le 2e projet de loi prévoit d'élargir et de simplifier le système actuel des aides individuelles au logement. (voir chapitre 3.6) Projet de loi n°7937 relative au logement abordable:

La réforme a pour objectif de dynamiser la création de logements abordables en main publique afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Éléments-clés de ce projet de loi:

- ▶ la modernisation du système des participations financières « Aides à la pierre »;
- ▶ l'introduction des concepts de « bailleur social » et de « bail abordable »;
- ▶ la mise en place d'un registre national des logements abordables (« RENLA »).

Suite au dépôt du projet de loi n°7937, une série d'avis ont été émis au cours de l'année 2022 par les chambres professionnelles et d'autres entités. Ces avis ont été analysés avec grand intérêt. Conscient des changements que cette réforme d'ampleur allant de pair avec l'introduction des nouveaux concepts prémentionnés entraîne, le ministère prépare l'entrée en vigueur du projet de loi au sein de groupes de travail avec les acteurs du terrain. En outre, de nombreuses entrevues avec le secteur ont eu lieu afin de se concerter sur les questions spécifiques liées au fonctionnement spécifique des partenaires respectifs. Dans l'attente de l'avis du Conseil d'État, le ministère est en train de compiler les conclusions de ces échanges.



3.

**Soutien aux
locataires et
propriétaires
du marché privé :
les aides
individuelles**



Les aides présentées dans ce chapitre sont celles introduites par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution ainsi que la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

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

3.1. LES AIDES À LA LOCATION

3.1.1. L'aide étatique au financement d'une garantie locative

L'État peut fournir une garantie locative au candidat-locataire d'un logement issu du marché privé. Cette aide prend la forme d'un certificat par lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative. 22 demandes de garantie locative pour un montant global de 67.420 € ont connu une suite favorable en 2022.

3.1.2. La subvention de loyer

De nombreux ménages à revenus modestes, ne peuvent pas acquérir de logement. Souvent, ils rencontrent également de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Pour leur faciliter l'accès à un logement locatif sur le marché privé, les pouvoirs publics interviennent, ceci sous forme d'une subvention de loyer.

Adaptation de la subvention de loyer

Avec effet au 1^{er} août 2022 une réforme importante de la subvention de loyer est entrée en vigueur.

Le modalités et paramètres de calcul ont été adaptés de sorte à élargir de manière considérable la champ d'application de la subvention de loyer. En effet, le nombre des ménages éligibles a été élargi au revenu correspondant au niveau de vie médian et les ménages monoparentaux sont pris en considération de façon particulière.

De plus, les montants alloués aux différents ménages éligibles ont progressé considérablement – en moyenne de 50% – par rapport à ceux

encore accordés dans le cadre de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022, 8.417 ménages ont bénéficié d'une subvention de loyer pour un montant global de 17,76 millions d'euros (+67,75 % par rapport à l'année 2021 pour laquelle ce montant s'élevait à 10,59 millions d'euros). Le nombre de paiements correspondant s'élève à 89.793 unités (+34,23 % par rapport à l'année 2021).

3.2. LES AIDES À LA PROPRIÉTÉ

Les aides individuelles accordées par l'État pour l'accession à la propriété sont en baisse du fait que les plafonds de revenu n'ont pas été adaptés depuis 2011.

Tout comme pour la subvention de loyer, il est prévu d'inverser cette tendance avec la réforme tant attendue de la législation relative aux aides individuelles (voir chapitre 3.6) qui introduira des plafonds de revenu plus adaptés à la réalité sur le marché immobilier du Grand-Duché.

3.2.1. La garantie de l'État

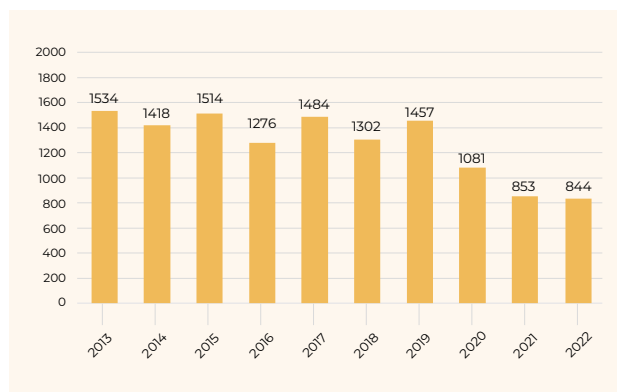
Au cas où un emprunteur ne peut fournir des garanties suffisantes aux organismes prêteurs, l'État est autorisé à garantir le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint, ainsi qu'à leurs ascendants et descendants respectifs vivant dans le même ménage. Les 66 garanties de l'État accordées en 2022 s'élevaient en moyenne à 123.580 €.

3.2.2. Les aides en capital

Primes de construction/d'acquisition

Avec 844 unités, le nombre des primes accordées en 2022 a connu une baisse de 1,06 % comparé à 2021. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 4.055.231,50 €, a baissé en 2022 de 2,56 %.

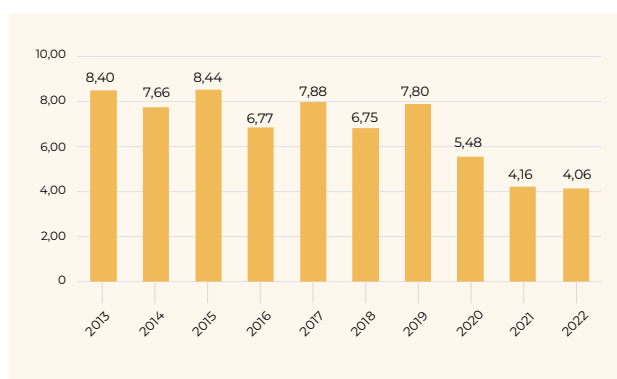
Graphique 1: Évolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2013 et 2022



Source et graphique : ministère du Logement

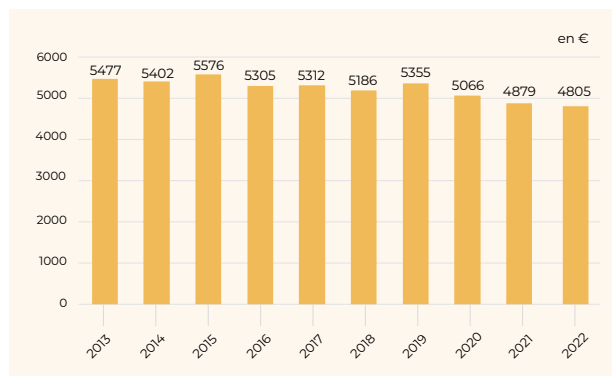
Entre 2013 et 2022, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.276 unités. Quant au chiffre réalisé en 2022, il se situe en dessous de cette moyenne avec 844 de primes accordées (-33,86%).

Graphique 2: Évolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2013 et 2022 (en millions d'euros)



Source et graphique : ministère du Logement

Graphique 3: Évolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2013 et 2022



Source et graphique : ministère du Logement

Le montant moyen des primes de construction et primes d'acquisition accordées en 2022 a baissé de 1,52 % par rapport à l'année 2021.

Tableau 1: Évolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2013 et 2022

Année	Acquisition	Construction
2013	70%	30%
2014	73%	27%
2015	75%	25%
2016	70%	30%
2017	73%	27%
2018	64%	36%
2019	64%	36%
2020	61%	39%
2021	62%	38%
2022	59%	41%
Moyenne	67%	33%

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

En 2022, le rapport prime d'acquisition/prime de construction a légèrement augmenté en faveur de la prime de construction.

Tableau 2: Récapitulatif du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1993 selon les différents types de logements

année	nombre des primes d'acquisition			nombre des primes de construction			nombre total des primes accordées
	appart.	mais. uni-fam.	total	appart.	mais. uni-fam.	total	
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	505	1 906
2002	574	782	1 356	431	162	593	1 949
2003	872	1 011	1 883	604	197	801	2 684
2004	955	1 013	1 968	504	123	627	2 595
2005	891	849	1 740	462	149	611	2 351
2006	905	702	1 607	430	145	575	2 182
2007	914	702	1 616	413	111	524	2 140
2008	890	596	1 486	365	94	459	1 945
2009	721	547	1 268	300	73	373	1 641
2010	770	645	1 415	371	79	450	1 865
2011	792	576	1 368	405	114	519	1 887
2012	805	523	1 328	376	95	471	1 799
2013	656	419	1 075	369	90	459	1 534
2014	642	398	1 040	271	107	378	1 418
2015	671	467	1 138	265	111	376	1 514
2016	537	362	899	266	111	377	1 276
2017	673	414	1 087	296	101	397	1 484
2018	515	323	838	365	99	464	1 302
2019	587	350	937	412	108	520	1 457
2020	395	261	656	340	85	425	1 081
2021	314	213	527	219	107	326	853
2022	290	206	496	235	113	348	844

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

En 2022, le rapport entre les primes d'acquisition et les primes de construction était de 1,43:1.

Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'État à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne. De 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 respectivement sur le compte d'épargne-logement, sans qu'elle ne puisse dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 €. En 2022, le nombre de primes accordées était de 72 unités, correspondant en moyenne à quelque 841 € par bénéficiaire.

Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022, 132 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 384.127,76 €. Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187€ en 1989 à 2.910 € en 2022.

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

En 2022, 7 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.188 €. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.272 ménages ont pu bénéficier de cette mesure.

Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant l'année budgétaire aucune prime pour aménagements spéciaux a été payée.

Entre 1984 et 2022, 294 ménages ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,50 millions d'euros.

Tableau 3: Aides en capital payées entre 2013 et 2022 (en millions d'euros)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 *
Prime de construction et Prime d'architecte	2,23	1,49	1,84	1,38	1,66	2,33	2,49	1,68	1,34	1,46
Prime d'acquisition	6,72	5,20	7,03	4,84	5,95	5,24	5,48	3,57	2,70	2,60
Prime d'épargne	0,45	0,25	0,37	0,24	0,28	0,15	0,14	0,10	0,03	0,06
Prime d'amélioration et Prime pour aménagements spéciaux	0,92	0,54	0,69	0,51	0,59	0,45	0,44	0,35	0,27	0,38
TOTAL	10,32	7,48	9,93	6,97	8,48	8,17	8,55	5,70	4,34	4,50

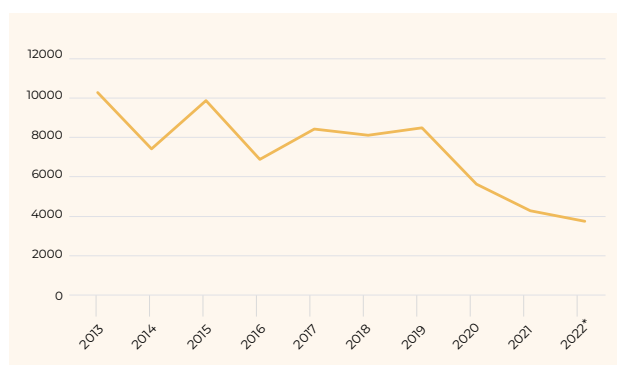
* Montants accordés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire en question.
Source: ministère du Logement

Évolution des aides en capital de l'État en matière de logement entre 1993 et 2022

Entre 1993 et 2022, 320,90 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital.

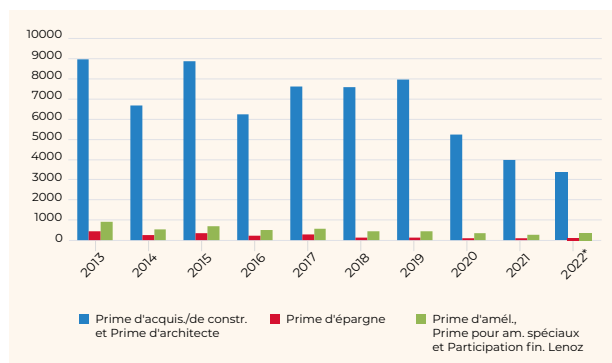
Entre 1992 et 2021, 335,66 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital.

Graphique 4: Évolution du total des aides en capital payées entre 2013 et 2022 (en millions d'euros)



*Année budgétaire non encore clôturée (Situation au 12.01.2023)
Source et Graphique : ministère du Logement

Graphique 5: Répartition par type d'aides en capital payées entre 2013 et 2022 (en millions d'euros)



*Année budgétaire non encore clôturée (Situation au 12.01.2023)
Source et Graphique : ministère du Logement

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 prévue par cette même loi.

3.2.3. Les aides en intérêt

Subvention d'intérêt

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%.

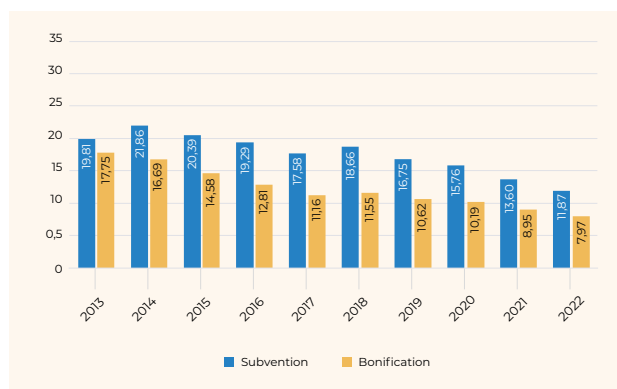
Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022, un montant global de 11,87 millions d'euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 89.526 unités en 2022, soit une diminution de 9,59 % par rapport à 2021.

Bonification d'intérêt

La bonification d'intérêt est avant tout placée dans l'optique familiale. Ainsi les bénéficiaires de cette mesure, introduite en 1991, sont 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.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022, 120.646 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 7,97 millions euros, soit quelque 664.385 euros en moyenne par mois.

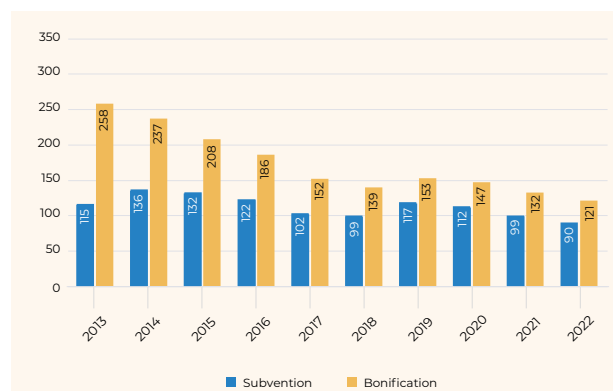
Graphique 6 : Évolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2013 et 2022 (en millions d'euros)



Source et graphique : ministère du Logement

Aux 19.847.037,97 € accordés en 2022 comme subventions et bonifications d'intérêt correspondent 210.172 paiements.

Graphique 7 : Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2013 et 2022 (en milliers)



Source et Graphique : ministère du Logement

Tableau 4 : Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2013 et 2022 (en milliers)

Année	Subvention d'intérêt	Bonification d'intérêt	Total
2013	19,81	17,75	37,56
2014	21,86	16,69	38,55
2015	20,39	14,58	34,97
2016	19,29	12,81	32,10
2017	17,58	11,16	28,74
2018	18,66	11,55	30,21
2019	16,75	10,62	27,37
2020	15,76	10,19	25,95
2021	13,60	8,95	22,55
2022	11,87	7,97	19,84
Total 2002 – 2021			278,00

Source : ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 3.2.3., l'État a accordé environ 1 milliard d'euros entre 1998 et 2022.

Pour l'année 2022, on peut constater une baisse du montant des subventions d'intérêt (-12,71 %) ainsi qu'une baisse du montant des bonifications d'intérêt (-10,89 %).

3.2.4. Prêts climatiques

Le KlimaPrêt (prêt climatique), mis en place dans le cadre du paquet «Klimabank an nohaltegt Wunnen», constitue un régime d'aides financières destiné à promouvoir la rénovation énergétique durable des logements.

Le Gouvernement identifie 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» a été développé, ainsi il 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.

Avec l'introduction de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques ce régime d'aides, initialement introduit par la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, a été rendu plus transparent tout en simplifiant les procédures administratives :

- ▶ par la mise en place d'une seule subvention d'intérêt dénommée « subvention d'intérêt pour prêt climatique », accessible à tous les propriétaires, personnes physiques, concernés ;
- ▶ la possibilité d'octroi d'une garantie étatique si le demandeur ne dispose pas des garanties jugées suffisantes par l'établissement financier. A savoir que cette garantie est liée à des critères socio-économiques.

La subvention d'intérêt pour prêts climatiques, ayant remplacé le prêt climatique à taux réduit prévu par la loi abrogée du 23 décembre 2016, est accessible à tout particulier. Il s'agit ici d'une subvention d'intérêts jusqu'à 1,5% sur le prêt contracté pour le financement des travaux d'assainissement énergétique (jusqu'à un montant total de 10.000€).

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2022, une subvention d'intérêt pour prêt climatique a été payée dans 186 dossiers pour un montant total de 187.751,42 €.

3.2.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2022

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

▶ État civil :

Avec 53,79 % des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées et en partenariat déclaré est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et personnes divorcées (38,27 %).

▶ Situation familiale :

En 2022, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la majorité, soit 59,95 %, des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne représente 26,78 % des bénéficiaires.

▶ Revenu ;

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel inférieur à 45.762,15 €, sont proportionnellement beaucoup plus représentés (62,91 %) que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2022

En 2022, 79,55 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A noter également que 55,30 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est supérieur à celui de 2021.

Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2022

► État civil:

La catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (58,35 %) à bénéficier en 2022 d'une subvention d'intérêt. De façon générale, les résultats obtenus en 2022 dans cette catégorie sont quasiment identiques à ceux constatés en 2021.

► Situation familiale:

Par rapport à 2021, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté stable avec 68,71 % en 2022.

► Revenu:

En 2022, 53,64 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt disposaient d'un revenu annuel inférieur à 45.762,15 €, alors que 21,49 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 45.762,15 € et 61.016,20 €.

Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2022 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

► État civil:

Tout comme en 2021, la catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (82,26 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2022.

► Situation familiale:

Les ménages ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2022: 78,86 % contre 78,90 % en 2021.

► Âge:

26,55 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 74,60 % dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

3.3. REMBOURSEMENT DES DIFFÉRENTES AIDES INDIVIDUELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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 2022, quelque 209,50 millions d'euros ont ainsi dû être restitués au Trésor. Ce montant englobe principalement les remboursements des aides en intérêt et des aides au financement de garanties locatives. En 2022, le montant total des remboursements s'élevait à 5,89 millions d'euros répartis sur 2.732 dossiers.

3.4. RÉCAPITULATIF DE L'ENSEMBLE DES AIDES INDIVIDUELLES ACCORDÉES PAR L'ÉTAT EN MATIÈRE DE LOGEMENT

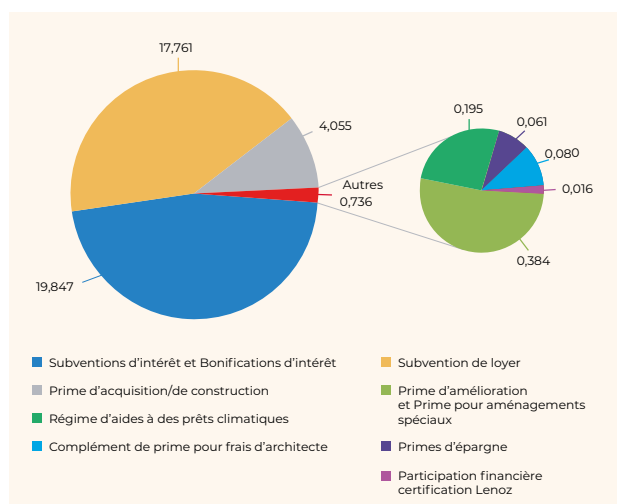
En 2022, l'État a accordé **42,399 millions d'euros** d'aides individuelles directes en matière de logement

Tableau 5: Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État en 2022

Nature de l'aide individuelle	Montants (en millions d'€)	Nombre des dossiers individuels
Primes d'acquisition/de construction	4,055	844
Primes d'épargne	0,061	72
Primes d'amélioration et Primes pour aménagements spéciaux	0,384	132
Complément de prime pour frais d'architecte	0,080	7
Subventions d'intérêt et Bonifications d'intérêt	19,847	14 469
Régime d'aides à des prêts climatiques	0,195	186
Subvention de loyer	17,761	8 417
Participation financière certification Lenoz	0,016	11
Total	42,399	24 138

Source: ministère du Logement

Graphique 8: Répartition des aides individuelles accordées en 2022 (en millions d'euros)



Source et Graphique: ministère du Logement

Aides individuelles: Montants liquidés de 2013 à 2022

	Total	2022*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	Type d'aide individuelle (article budgétaire)
Subventions/Bonifications d'intérêt (15.0.34.080)	297 828 352,85	19 847 037,97	22 550 940,00	25 942 752,32	27 365 586,53	30 210 799,37	28 732 161,39	32 102 112,15	34 962 609,70	38 553 357,61	37 560 995,81	Subventions/Bonifications d'intérêt (15.0.34.080)
Prêts clima.: participation à la charge d'intérêts (15.0.34.081)	444 175,82	187 751,42	105 663,86	110 736,13	18 659,00	21 365,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Prêts clima.: participation à la charge d'intérêts (15.0.34.081)
Subvention de loyer (15.0.34.090)	53 489 744,34	17 761 464,07	10 588 104,65	9 555 336,42	7 446 323,19	5 239 261,53	2 061 981,86	837 272,62	0,00	0,00	0,00	Subvention de loyer (15.0.34.090)
Primes de construction/d'acquisition et primes d'architecte (45.0.53.001)	67 220 776,02	4 063 550,50	4 038 666,55	5 244 430,00	7 970 541,84	7 574 620,50	7 609 772,11	6 224 121,84	8 860 377,14	6 686 476,25	8 948 219,29	Primes de construction/d'acquisition et primes d'architecte (45.0.53.001)
Primes épargne (45.0.53.000)	2 069 669,47	60 569,21	30 475,50	101 335,49	140 826,46	148 248,87	283 254,99	234 661,95	367 691,20	248 703,17	453 902,63	Primes épargne (45.0.53.000)
Primes amélioration (45.0.53.000)	5 115 967,33	384 127,76	260 935,34	354 754,33	433 680,25	436 556,21	586 352,50	512 816,56	693 364,52	543 884,85	909 495,01	Primes amélioration (45.0.53.000)
Participation financière certificat de durabilité (45.0.53.000)	62 997,60	16 500,00	38 997,60	7 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Participation financière certificat de durabilité (45.0.53.000)
Prêt clima.: prise en charge conseiller en énergie et primes en capital (45.0.53.003)	13 497,60	7 497,60	3 000,00	1 500,00	1 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Prêt clima.: prise en charge conseiller en énergie et primes en capital (45.0.53.003)
Primes handicapés (45.0.53.004)	42 166,23	0,00	10 056,83	0,00	2 647,42	15 000,00	2 791,20	1179,12	0,00	0,00	10 491,66	Primes handicapés (45.0.53.004)
Aide épargne logement (45.0.53.008)	23 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 100,00	6 200,00	Aide épargne logement (45.0.53.008)
TOTAL	426 310 647,26	42 328 498,53	37 626 840,33	41 318 344,69	43 379 764,69	43 645 851,89	39 276 314,05	39 912 164,24	44 884 042,56	46 049 521,88	47 889 304,40	

* Montants accordés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire

Source : ministère du Logement

3.5. LE GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT

Guider les usagers dans leurs démarches administratives, financières, techniques et juridiques en matière de logement constitue l'objectif principal du Guichet unique des aides au Logement. Les usagers peuvent y obtenir des informations utiles en relation avec la construction ou l'acquisition d'un logement (avec ou sans transformations), mais aussi sur l'amélioration et l'assainissement énergétique de leur logement actuel.

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

1) les aides financières :

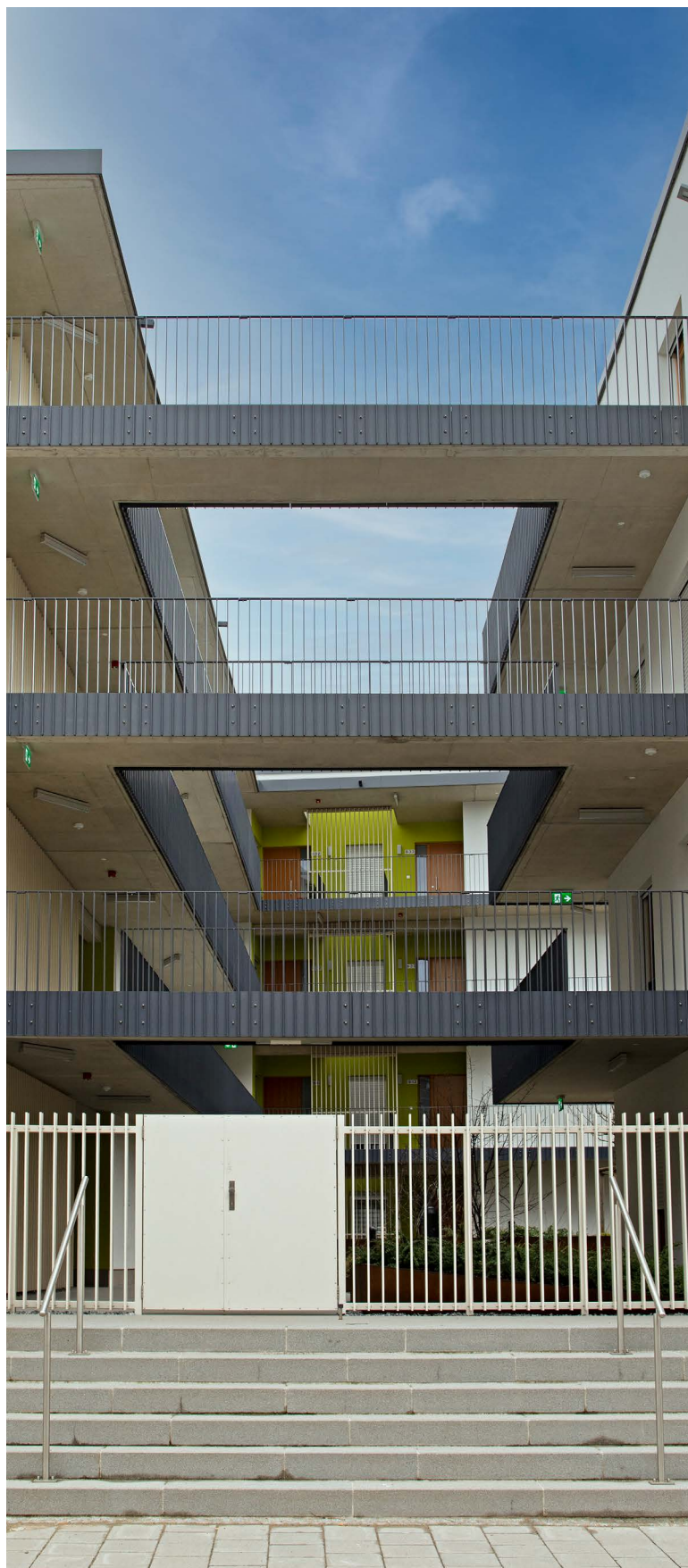
- ▶ prévues par la législation en matière d'aides individuelles au logement, avec la possibilité de recueillir toutes sortes d'informations concernant les dossiers individuels traités ;
- ▶ prévues par la législation des communes et des autres services publics;

2) les adresses utiles de toutes les institutions et organismes œuvrant dans le domaine du logement;

3) les logements destinés à la location ou à la vente, réalisés par les promoteurs publics (communes, Fonds du Logement, SNHBM), constituant un moyen privilégié pour devenir propriétaire d'une place à bâtir à coût modéré ou d'un logement vendu au prix coûtant, respectivement locataire d'un logement à coût modéré;

4) les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique ;

5) la législation en matière de bail à loyer et de la copropriété des immeubles bâtis.



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

En 2022, un total de 14.790 citoyens se sont présentés au Guichet unique des aides au Logement afin d'obtenir soit des informations en rapport avec les aides individuelles au logement, soit des renseignements généraux concernant l'habitat.

Depuis le 16 octobre 2017, un Call Center a été mis en place, afin d'augmenter la qualité du service pour les administrés. **Avec le numéro d'appel gratuit 8002 10 10**, les usagers peuvent joindre l'équipe du Call Center du lundi au vendredi sans interruption entre 8h00 et 16h00.

En 2022, le Call Center était ouvert 253 jours et un total de 79.398 appels ont été reçus.

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

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

En tant que structure publique soutenue par le ministère de l'Economie, le ministère du Développement durable et des Infrastructures et le ministère du Logement, « Klima-Agence » vise à toucher un maximum de personnes en vue de sensibiliser et d'informer sur les enjeux liés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables.

En proposant un conseil initial en énergie, « Klima-Agence » offre la possibilité à chacun de rencontrer un conseiller et d'aborder les questions liées à la thématique de l'énergie dans leur habitat et leur vie quotidienne. Ces consultations permettent de guider les clients dans leur choix de services et de produits sur le marché en fonction de leurs besoins spécifiques, d'expliquer les avantages et les désavantages des mesures d'amélioration envisageables, d'améliorer les performances énergétiques, la durabilité et les coûts d'un projet et d'informer sur l'utilisation des énergies renou-

velables et durables, ainsi que sur les aides financières étatiques.

Les entrevues de conseil sont fixées sur rendez-vous à travers **la hotline gratuite 8002 11 90**.

3.5.3. Consultation en matière de construction écologique

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

En outre, le service Conseils écologiques en construction de l'OekoZenter Paffendall profite d'un soutien financier du ministère du Logement. Il complète le Guichet unique des aides au Logement dans ses activités de consultation. Il s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés. Les architectes, planificateurs, associations professionnelles et communes peuvent également profiter des conseils de l'OekoZenter.

Les personnes concernées peuvent contacter l'OekoZenter sous le numéro téléphonique 43 90 30-40.

3.6. DES NOUVELLES AIDES INDIVIDUELLES EN VUE : LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT

En décembre 2021, le Gouvernement a déposé le projet de loi no. 7938 qui prévoit une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux actuels et futurs locataires et propriétaires du marché privé ainsi qu'une panoplie de mesures visant la simplification et la transparence de ces aides.

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

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

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

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

En outre, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides :

Ainsi, une prime pour la création d'un logement intégré s'élevant à 10 000€ sera introduite. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison

unifamiliale. Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur, soit à partir d'un espace de circulation collectif) et le propriétaire qui en fait la demande doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

Les primes pour rénovations énergétiques seront complétées par la prime d'amélioration pour rénovation énergétiques, le « Topup social 100% Klimabonus ». Il s'agit d'une aide pour les ménages à revenus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire allant jusqu'à 100 % du « Klimabonus » accordé par le ministère de l'Environnement.

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup social 100% Klimabonus ») sont regroupées en une cagnotte d'aide en capital plafonnée. Ainsi un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au cours de sa vie dépendamment de son revenu et de sa situation familiale au moment de la demande.

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

Finalement, il est à noter que les chapitres du projet de loi 7938 relatifs à la subvention de loyer et le régime d'aides aux prêts climatiques ont d'ores et déjà été mis en place anticipativement par l'introduction de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et de la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.



4.

**L'Observatoire
de l'Habitat**



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

L'ensemble des travaux effectués en 2022 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'État 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 2022, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants:

1. le suivi et l'analyse des prix de vente des appartements, issus des actes notariés (via les données de la Publicité Foncière) ;
2. les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés ;
3. l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières ;
4. le bilan final de la loi dite du Pacte Logement 1.0, qui passe en revue à la fois les conventions signées et les instruments utilisés entre octobre 2008 et décembre 2020 ;
5. l'évolution du taux d'effort des ménages selon la composition de leur famille ainsi que l'influence de l'âge et de la composition familiale sur le taux de propriété ;
6. l'analyse de l'impact des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur la situation de revenu des locataires et propriétaires.

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





5.

**Relations
avec la Chambre
des Députés**



5.1. LES QUESTIONS PARLEMENTAIRES ET HEURES DE QUESTIONS

Au cours de l'année 2022, **64 questions parlementaires** concernaient le ministre du Logement :

- 1) Question n°5475 du 7 janvier 2022 posée par les honorables députés Max Hahn et André Bauler concernant les logements du type « Einlieger » dans les maisons dites unifamiliales ;
- 2) Question n°5494 du 13 janvier 2022 posée par l'honorable député Dan Biancalana concernant le nombre croissant d'agences immobilières (réponse commune avec le ministre de l'Economie et la ministre des Finances) ;
- 3) Question n°5510 du 17 janvier 2022 posée par les honorables députées Nathalie Oberweis et Myriam Cecchetti concernant l'installation de points de charge pour des véhicules électriques (réponse commune avec le ministre de l'Energie) ;
- 4) Question n°5569 du 25 janvier 2022 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'évolution des prix des maisons unifamiliales ;
- 5) Question n°5576 du 25 janvier 2022 posée par l'honorable député Fred Keup concernant les prêts pour la rénovation énergétique (réponse commune avec le ministre de l'Energie) ;
- 6) Question n°5649 du 1er février 2022 posée par l'honorable députée Nathalie Oberweis concernant les ventes publiques de biens immobiliers (réponse commune avec la ministre des Finances) ;
- 7) Question n°5676 du 3 février 2022 posée par les honorables députés François Benoy et Jessie Thill concernant les dispositions transitoires du Pacte Logement en matière de PAP/PAG et à la notion d'entamement de la procédure (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur) ;
- 8) Question n°5720 du 9 février 2022 posée par l'honorable député Sven Clement concernant le décompte annuel de la consommation du gaz (réponse commune avec le ministre de l'Energie) ;
- 9) Question n°5729 du 10 février 2022 posée par les honorables députés François Benoy et Jessie Thill concernant les mesures fiscales destinées à promouvoir la Gestion locative sociale (réponse commune avec la ministre des Finances) ;
- 10) Question n°5766 du 15 février 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le projet de logement au centre de Pétange ;
- 11) Question n°5775 du 16 février 2022 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant la rénovation thermique des bâtiments (réponse commune avec le ministre de l'Energie le ministre de la Mobilité et des Travaux publics et la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable) ;
- 12) Question n°5815 du 24 février 2022 posée par l'honorable député Max Hahn concernant la location temporaire de terrains à bâtir en friche (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur) ;
- 13) Question n°5817 du 24 février 2022 posée par l'honorable député Max Hahn concernant la subvention de loyer ;
- 14) Question n°5818 du 24 février 2022 posée par l'honorable député Max Hahn concernant les terrains constructibles disponibles (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur) ;
- 15) Question n°5938 du 15 mars 2022 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les retards en matière de subventions d'intérêt ;
- 16) Question n°5936 du 15 mars 2022 posée par les honorables députées Nathalie Oberweis et Myriam Cecchetti concernant l'application de la circulaire n° 3324 (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur) ;
- 17) Question n°5938 du 15 mars 2022 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les retards en matière de subventions d'intérêt ;

- 18) Question n°5947 du 16 mars 2022 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant les logements locatifs abordables ;
- 19) Question n°5975 du 23 mars 2022 posée par l'honorable député Fred Keup concernant la prise en charge du conseil en énergie (réponse commune avec la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable) ;
- 20) Question n°5993 du 28 mars 2022 posée par les honorables députés Paul Galles et Diane Adehm concernant la nouvelle identité pour «My energy» (réponse commune avec le ministre de l'Énergie et la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable) ;
- 21) Question n°5995 du 30 mars 2022 posée par les honorables députés Gilles Roth et Laurent Mosar concernant les cabinets de conseil (réponse commune du Gouvernement) ;
- 22) Question n°6009 du 31 mars 2022 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant la situation de logement des réfugiés ukrainiens (réponse commune avec le ministre des Affaires étrangères et européennes, la ministre de la Famille et de l'Intégration et la ministre de la Santé) ;
- 23) Question n°6018 du 4 avril 2022 posée par l'honorable député André Bauler concernant les logements de service à Colmar-Berg ;
- 24) Question n°6064 du 15 avril 2022 posée par l'honorable députée Nathalie Oberweis concernant les expulsions en matière de bail à usage d'habitation (réponse commune avec la ministre de la Justice) ;
- 25) Question n°6066 du 15 avril 2022 posée par l'honorable député Marc Spautz concernant l'augmentation des intérêts des prêts immobiliers (réponse commune avec la ministre des Finances) ;
- 26) Question n°6077 du 19 avril 2022 posée par l'honorable député André Bauler concernant la Cité militaire de Diekirch ;
- 27) Question n°6079 du 20 avril 2022 posée par l'honorable député Sven Clement concernant le château d'Eisenborn (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur et la ministre de la Culture) ;
- 28) Question n°6094 du 25 avril 2022 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant les logements pour étudiants (réponse commune avec le ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche) ;
- 29) Question n°6136 du 3 mai 2022 posée par les honorables députés Fred Keup et Jeff Engelen concernant les incendies de voitures (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur et la ministre de la Justice) ;
- 30) Question n°6152 du 6 mai 2022 posée par l'honorable députée Nathalie Oberweis concernant les conditions de logement insuffisantes (réponse commune avec le ministre de l'Économie) ;
- 31) Question n°6177 du 11 mai 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant l'application de l'index sur les loyers demandés par le Fonds du logement ;
- 32) Question n°6214 du 18 mai 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les chaudières à gaz dans les bâtiments publics (réponse commune avec le ministre de la Mobilité et des Travaux publics et le ministre de l'Énergie) ;
- 33) Question n°6283 du 1er juin 2022 posée par l'honorable députée Nathalie Oberweis concernant les charges locatives de logements publics ;
- 34) Question n°6354 du 15 juin 2022 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les propositions du FMI concernant le marché immobilier ;
- 35) Question n°6388 du 22 juin 2022 posée par l'honorable député Roy Reding concernant les promoteurs publics ;
- 36) Question n°6417 du 28 juin 2022 posée par les honorables députées Nathalie Oberweis et Myriam Cecchetti concernant les équipements de chauffage dans les logements en construction ou récemment achevés par la SNHBM et le Fonds du Logement ;

- 37) Question n°6543 du 25 juillet 2022 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant la pénurie de logements locatifs sociaux ;
- 38) Question n°6546 du 25 juillet 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le parc immobilier de l'État (réponse commune avec le ministre de la Mobilité et des Travaux publics, le ministre de l'Énergie et la ministre des Finances) ;
- 39) Question n°6551 du 26 juillet 2022 posée par l'honorable député Fred Keup concernant les langues utilisées par les promoteurs publics ;
- 40) Question n°6622 du 8 août 2022 posée par l'honorable députée Nathalie Oberweis concernant les défauts constatés dans des logements commercialisés par la SNHBM ;
- 41) Question n°6623 du 8 août 2022 posée par l'honorable député Jeff Engelen concernant les défauts constatés dans des logements commercialisés par la SNHBM ;
- 42) Question n°6625 du 8 août 2022 posée les honorables députés Marc Goergen et Sven Clement concernant les défauts constatés dans des logements commercialisés par la SNHBM ;
- 43) Question n°6660 du 16 août 2022 posée par l'honorable député Andrée Bauler concernant les chambres à café ;
- 44) Question n°6798 du 9 septembre 2022 posée par les honorables députés Marc Lies et Marc Spautz concernant l'augmentation de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt suite à l'augmentation du taux d'intérêt directeur par la BCE (réponse commune avec la ministre des Finances) ;
- 45) Question n°6868 du 20 septembre 2022 posée par l'honorable députée Nathalie Oberweis concernant les prêts immobiliers contractés par des acquéreurs de logements réalisés par les promoteurs publics ;
- 46) Question n°6945 du 3 octobre 2022 posée les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant le Conseiller logement ;
- 47) Question n°6949 du 3 octobre 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la location de logements type Airbnb (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur) ;
- 48) Question n°6951 du 3 octobre 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le calcul du loyer social ;
- 49) Question n°7019 du 19 octobre 2022 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les mesures sociales pour aider les personnes physiques et les ménages ;
- 50) Question n°7074 du 26 octobre 2022 posée par l'honorable députée Semiray Ahmedova concernant la subvention de loyer ;
- 51) Question n°7083 du 27 octobre 2022 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les hauts fonctionnaires du Gouvernement (réponse commune du Gouvernement) ;
- 52) Question n°7109 du 11 novembre 2022 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les crédits logements (réponse commune avec la ministre des Finances) ;
- 53) Question n°7162 du 11 novembre 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la déclaration des propriétés immobilières des membres du Gouvernement (réponse commune avec le Premier Ministre, ministre d'État) ;
- 54) Question n°7172 du 14 novembre 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant l'ancien bâtiment de la gendarmerie à Rodange (réponse commune avec le ministre de la Mobilité et des Travaux publics) ;
- 55) Question n°7176 du 14 novembre 2022 posée par les honorables députés Fernand Kartheiser et Fred Keup concernant les retours de résidents partis à l'étranger pour des études supérieures (réponse commune avec le ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, le ministre du Travail, de l'Emploi et de l'Économie sociale et solidaire et le ministre de l'Immigration et de l'Asile) ;

- 56) Question n°7181 du 15 novembre 2022 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la Gestion locative sociale ;
- 57) Question n°7197 du 16 novembre 2022 posée par les honorables députés Marc Goergen et Sven Clement concernant l'entretien du chauffage dans un bâtiment du Fonds du logement à Differdange ;
- 58) Question n°7207 du 17 novembre 2022 posée par l'honorable députée Carole Hartmann concernant l'accès routier à la «Cité Manertchen» à Echternach (réponse commune avec le ministre de la Mobilité et des Travaux publics et le ministre de l'Économie) ;
- 59) Question n°7235 du 24 novembre 2022 posée par l'honorable député Sven Clement concernant le fichier excel du ministère du Logement concernant le bail à loyer ;
- 60) Question n°7242 du 24 novembre 2022 posée par les honorables députés Marc Goergen et Sven Clement concernant les terrains constructibles détenu par l'État (réponse commune avec le ministre de l'Aménagement du territoire) ;
- 61) Question n°7256 du 29 novembre 2022 posée par l'honorable députée Carole Hartmann concernant le hangar de l'Administration des Ponts et Chaussées à Echternach (réponse commune avec le ministre de la Mobilité et des Travaux publics) ;
- 62) Question n°7325 du 6 décembre 2022 posée par les honorables députés Marc Lies et Elisabeth Margue concernant les contrats de bail emphytéotique ;
- 63) Question n°7377 du 14 décembre 2022 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la mise en oeuvre du Pacte Logement 2.0 ;
- 64) Question n°7388 du 15 décembre 2022 posée par les honorables députés Marc Lies et Martine Hansen concernant la Gestion locative sociale.

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du ministre du Logement auxdites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des Députés (www.chd.lu).

1 heure d'actualité a eu lieu durant 2022: heure d'actualité n°3770 du 24 février 2022, demandée le 15 février 2022 par Myriam Cecchetti et Nathalie Oberweis (Déi Lénk) au sujet de la détention et de la rétention du foncier constructible au Luxembourg.

5.2. LES DÉBATS, MOTIONS, PÉTITIONS ET PROPOSITIONS DE LOI

Durant 2022, il y a eu **1 débat de consultation** sur le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement (sur demande du ministre du Logement, débat ayant eu lieu à la Chambre le 29 juin 2022 lors de la séance publique n°63, point n°3).

Durant 2022, **8 motions** ont été déposées par plusieurs honorables députés:

- 1) Nathalie Oberweis: motion n°3777 invitant le Gouvernement notamment à mettre en place un guichet unique qui centralise l'introduction et le suivi des dossiers en matière d'autorisation et de construction de logements (déposée le 24 février 2022 et renvoyée en commission parlementaire);
- 2) Nathalie Oberweis: motion n°3778 invitant le Gouvernement à publier pour chaque commune la superficie totale de terrains constructibles dans les zones d'habitation et dans les zones mixtes (déposée le 24 février 2022 et renvoyée en commission parlementaire);
- 3) Nathalie Oberweis: motion n°3779 invitant le Gouvernement à développer la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial de soutien au développement du logement ainsi qu'à développer une stratégie d'acquisition de potentiel foncier pour ledit Fonds (déposée le 24 février 2022 et renvoyée en commission parlementaire);
- 4) Nathalie Oberweis: motion n°3780 invitant le Gouvernement à étudier l'opportunité et la faisabilité de la création d'une société de construction de logements sous gestion publique pou-

vant intervenir dans la réalisation des projets de construction des promoteurs publics, et à assurer que les communes puissent se doter des ressources nécessaires en personnel qualifié pour réaliser leurs missions et projets en matière de création de logements abordables (déposée le 24 février 2020 et renvoyée en commission parlementaire);

- 5) Marc Lies: motion n°3781 invitant le Gouvernement à faire une évaluation des nouveaux mécanismes institués par le Pacte Logement 2.0 (cf. Article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004) jusqu'à la fin de 2022 et à modifier le nouvel Article 29bis en cas de déclin substantiel du nombre de PAP nouvellement mis en procédure après le 18 février 2022 (motion déposée et rejetée lors de la séance publique n°36 du 24 février 2022);
- 6) Marc Lies: motion n°3927 invitant le Gouvernement à commanditer une étude analysant (a) les modalités et conditions par lesquelles la « Gestion locative sociale » pourrait être mise en œuvre par un investisseur privé, (b) les aides étatiques auxquelles un investisseur privé pourrait prétendre pour la construction de logements locatifs dans le cadre de la GLS, et (c) les possibilités d'une coopération renforcée entre les investisseurs privés et les différents partenaires du ministère du Logement pour la GLS (motion déposée et rejetée lors de la séance publique n°63 du 29 juin 2022);
- 7) Semiray Ahmedova: motion n°3928 « Les projets d'envergure en matière de logements abordables » invitant le Gouvernement à présenter chaque année, avec le rapport sur le fonctionnement et les activités du Fonds spécial de soutien au développement du logement et en vue d'un débat à mener par la Chambre des Députés, une liste des projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser prioritairement par les promoteurs sociaux (motion déposée et adoptée lors de la séance publique n°63 du 29 juin 2022);
- 8) Nathalie Oberweis: motion n°4020 invitant le Gouvernement à retirer l'amendement 3 au projet de loi n°7642 (modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation) et à soumettre à la Chambre des Députés une nouvelle proposition (déposée le

22 novembre 2022, et rejetée lors de la séance publique n°15 du 23 novembre 2022).

Au cours de 2022, une prise de position a été demandée au ministre du Logement concernant les **2 pétitions** suivantes:

- 1) pétition n°2000 du 19 janvier 2022 contre la crise du logement (prise de position du ministre du Logement du 4 mai 2022);
- 2) pétition n°2500 du 17 octobre 2022 intitulée « Demande d'amélioration du projet de loi 8082 déposé le 10.10.2022 concernant l'impôt sur la non-occupation de logements » (prise de position demandée au ministre du Logement le 28 octobre 2022).

Durant 2022, **2 propositions de loi** ont été déposées à la Chambre des Députés en matière de logement:

- 1) Proposition de loi n°7951 fixant un plafond pour les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers (MM. Marc Goergen et Sven Clement), déposée le 18 janvier 2022;
- 2) Proposition de loi n°8008 portant sur l'interdiction de l'indexation des prix du loyer et modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (MM. Marc Goergen et Sven Clement), déposée le 21 septembre 2022.

5.3. LA COMMISSION DU LOGEMENT

En 2022, il y a eu **18 réunions** de la Commission du Logement (parfois une réunion jointe avec une ou plusieurs autres commissions parlementaires), dont la plupart a eu lieu par visioconférence, pour analyser et/ou discuter des thèmes suivants:

- 1) Projet de loi n° 7937 relative au logement abordable et modifiant 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement; 4° la loi du

- 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0 (désignation d'un rapporteur, présentation du texte et organisation des travaux); Projet de loi n° 7938 relative aux aides individuelles au logement (désignation d'un rapporteur, présentation du texte et organisation des travaux)(6 février 2022);
- 2) Projet de loi n°7763 portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (désignation d'un rapporteur, présentation du texte, examen de l'avis du Conseil d'État et organisation des travaux) (25 février 2022);
 - 3) Présentation du projet de loi n°7970 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt » (1er mars 2022);
 - 4) Projet de loi n°7763 portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (adoption d'une série d'amendements parlementaires); Projet de loi n°7926 autorisant l'État à participer au financement de l'assainissement et de la revalorisation du site du projet « Neischmelz » (désignation d'un rapporteur, analyse de l'avis du CE et présentation et adoption d'un projet de rapport) ; Projet de loi n°7927 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet « Neischmelz » (désignation d'un rapporteur, analyse de l'avis du CE et présentation et adoption d'un projet de rapport); Analyse de 4 motions déposées le 24 février 2022 par Madame Nathalie Oberweis (mise en place d'un guichet unique qui centralise l'introduction et le suivi des dossiers en matière d'autorisation de la construction de logements; publication de la superficie totale de terrains constructibles dans des zones d'habitation et dans des zones mixtes pour chaque commune; développement de la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial; étude de l'opportunité et de la faisabilité de la création d'une société de construction de logements sous gestion publique) (10 mars 2022);
 - 5) Echange de vues avec Madame la ministre des Finances et Monsieur le ministre du Logement au sujet de l'évolution du marché immobilier (demande du groupe parlementaire CSV du 16 novembre 2021) et de la hausse des taux des prêts immobiliers (demande du groupe parlementaire CSV du 26 janvier 2022 (21 mars 2022);
 - 6) Projet de loi n°7821 relative aux aides à des prêts climatiques (désignation d'un rapporteur, présentation du projet de loi et analyse de l'avis du Conseil d'État; Proposition de loi n°7856 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (présentation de la proposition de loi, analyse de la prise de position du Gouvernement et organisation des travaux) (24 mars 2022);
 - 7) Projet de loi n°7821 relative aux aides à des prêts climatiques (rapporteur: Jessie Thill, présentation et adoption du projet de rapport) (31 mars 2022) ;
 - 8) Motion 1 du 24 février 2022 de Madame Nathalie Oberweis (Mise en place d'un guichet unique qui centralise l'introduction et le suivi des dossiers en matière d'autorisation de la construction de logements (21 avril 2022) ;
 - 9) Projet n°7763 de loi modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux (désignation d'un rapporteur, analyse de l'avis complémentaire du Conseil d'État, présentation et adoption d'un projet de rapport) (22 avril 2022) ;
 - 10) Projet de loi n°7970 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet « An der Schmëtt » (désignation d'un rapporteur, examen de l'avis du Conseil d'État, présentation et adoption d'un projet de rapport), présentation du rapport pour l'année 2021 du Fonds spécial de soutien au développement du logement, conclusions de la commission par rapport aux revendications de la dernière Convention des Jeunes) (19 mai 2022) ;
 - 11) Projet de loi n°8000B relative à une subvention de loyer (désignation d'un rapporteur, présentation du texte, examen de l'avis du Conseil d'État et discussion et adoption éventuelle

d'une série d'amendements parlementaires) (2 juin 2022) ;

- 12) Projet de loi n°8000B relative à une subvention de loyer (désignation d'un rapporteur et analyse de l'avis complémentaire du Conseil d'État), motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant la mise en place d'un guichet unique qui centralise l'introduction et le suivi des dossiers en matière d'autorisation de la construction de logements, motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant la publication de la superficie totale de terrains constructibles dans des zones d'habitation et dans des zones mixtes pour chaque commune, motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant le développement de la prospection immobilière dans le cadre des missions du Fonds spécial, motion de Madame Nathalie Oberweis du 24 février 2022 concernant l'étude de l'opportunité et de la faisabilité de la création d'une société de construction de logements sous gestion publique) (30 juin 2022) ;
- 13) Projet de loi n°8000B relative à une subvention de loyer (présentation et adoption d'un projet de rapport), motion de Monsieur Paul Galles du 24 février 2022 concernant les logements communautaires pour jeunes adultes, motion de Monsieur David Wagner du 10 décembre 2019 concernant un relevé de tous les terrains destinés à l'habitat vendus par les communes à des personnes physiques et morales, depuis l'entrée en vigueur du Pacte Logement, motion de Monsieur David Wagner du 10 décembre 2019 concernant la présentation dans les meilleurs délais à la Chambre des Députés d'un rapport détaillé sur l'application des sections 1 et 2 du chapitre 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain depuis son entrée en vigueur, proposition de loi n°7898 visant l'exploitation des terrains à bâtir à des fins d'habitation (désignation d'un rapporteur, analyse de la prise de position du Gouvernement et organisation des travaux), proposition de loi n°7503 portant modification 1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et 2° du Code civil (désignation d'un rapporteur et organisation des travaux), proposition de loi n°8008 portant sur l'interdiction de l'indexation des prix du loyer et modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (désignation d'un rapporteur et organisation des travaux) (7 juillet 2022) ;
- 14) Débat d'orientation n°8071 sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2021 (rapporteur Jean-Paul Schaaf et explications du Ministre), Fonds spécial de soutien au développement du logement abordable, projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser (par la SNHBM et le Fonds du Logement), stratégie foncière (explications fournies par le Ministre) (29 septembre 2022) ;
- 15) Hearing – Klima-Biergerrot et Chambre des Députés, échange de vues avec la Commission de l'Environnement, du Climat, de l'Energie et de l'Aménagement du territoire et la Commission du Logement sur le thème « bâtiments résidentiels et tertiaires » (4 octobre 2022) ;
- 16) Projet de loi n°7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (présentation d'une série d'amendements gouvernementaux) (6 octobre 2022) ;
- 17) Projet de loi n°8073 modifiant la loi du 2 juillet 2022 relative à une subvention de loyer (présentation du projet loi, désignation d'un rapporteur, examen de l'avis du Conseil d'État et adoption d'un rapport) (10 novembre 2022) ;
- 18) Projet de loi n°8080 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2023 (rapporteur Max Hahn), projet de loi n°8081 relative à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2022-2026 (rapporteur Max Hahn) - examen du volet concernant le Logement, présentation du Monitoring du Pacte Logement 1.0 (étude réalisée par le LISER) (24 novembre 2022).



6.

**Les relations
avec le service
de l'Ombudsman**



En 2022, la Médiateure - Madame Claudia Monti - a contacté le ministère du Logement dans 24 dossiers relatifs aux aides individuelles au logement: 18 affaires relatives à des aides à la location et 6 affaires relatives à des aides à l'accession à la propriété.

La grande majorité de ces réclamations ont pu être clôturées en 2022.

Il convient de noter qu'en général, la majorité des réclamations peuvent être évitées si les personnes concernées contactent en premier lieu le gestionnaire respectif de leur dossier - ou d'autres agents - du Service des aides au Logement, afin d'obtenir des explications détaillées sur les motifs des décisions prises à leur encontre, de trouver une solution à l'amiable et parfois même d'obtenir rapidement une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale)-, donc sans recours à la Médiateure, à un avocat et/ou aux tribunaux administratifs.

La pratique a montré que la simple communication de documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement) aurait pu être suffisante pour régler bon nombre de réclamations dans le passé. Pour éviter un éventuel remboursement ultérieur de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement - qui a une obligation d'information spontanée à partir de la date d'introduction d'une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides - 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 2e 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 par les bénéficiaires que lors du réexamen biennal 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).



7.

**Nouveautés
dans la
législation**



En 2022, les textes légaux et réglementaires suivants ont été publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg:

1. Lois de financement de projets de logement abordable

1 Loi du 1^{er} avril 2022 autorisant l'État à participer au financement de l'assainissement et de la revalorisation du site du projet « Neischmelz »

2 Loi du 1^{er} avril 2022 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet « Neischmelz »

(Publiés au Journal officiel - Mémorial A - N° 174 et 175 du 12 avril 2022; doc. parl. n°7926 et 7927)

Le projet « Neischmelz », sis à Dudelange, sur le territoire de la commune de Dudelange, est un projet d'une taille équivalente à celle d'une véritable nouvelle localité. Le Fonds du Logement a été désigné comme développeur du site. À terme, la réalisation de 1.575 logements sur ce site intégralement construits par le Fonds du Logement permettra d'accueillir environ 3.620 personnes, propriétaires et locataires confondus.

Selon les dernières planifications du Fonds du Logement, ce projet prendra au moins 15 ans avant d'être finalisé. Comme pour la plupart des projets de logements de plus grande envergure, le Fonds du Logement a prévu la réalisation successive des 4 PAP du site, qui seront eux-mêmes construits par lots.

La 1^{ère} loi de financement couvre les frais relatifs à l'assainissement des sols, à la revalorisation du site du projet « Neischmelz », au réaménagement du cours d'eau « Diddelénger Baach » et à la réalisation des infrastructures particulières spécifiques au site « Neischmelz ». La 2^e loi de financement couvre le coût pour le développement des logements du projet « Neischmelz ». Ces 2 lois de financement sont complémentaires et sont dès lors étroitement liés.

La participation financière totale de l'État a été estimée à près de 507,5 millions euros.

Loi du 30 juin 2022 autorisant l'État à participer au **financement** du développement de logements du projet « An der Schmëtt »

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 349 du 11 juillet 2022; doc. parl. n°7970)

2. Lois visant les aides individuelles d'accès au logement

Loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques

(Publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 286 du 15 juin 2022; doc. parl. n°7821)

L'ancienne loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques n'avait pas été couronnée de succès: durant une période de 4 ans, il y avait seulement eu 19 demandes de prise en charge des frais de conseiller en énergie, 26 demandes pour un prêt climatique à taux zéro et 201 demandes pour un prêt climatique à taux réduit, pour lequel aucune demande n'avait été introduite par une personne morale. La nouvelle loi du 8 juin 2022 revoit complètement le dispositif des prêts climatiques introduit par la loi de 2016, tout en simplifiant les procédures applicables. Le nouveau régime relatif aux aides à des prêts climatiques se concentre ainsi sur les 2 aides suivantes:

1. Mise en place d'une seule subvention d'intérêt dénommée « subvention d'intérêt pour prêt climatique », en la rendant accessible à tous les propriétaires concernés

Le nouveau texte prévoit une simplification de la procédure, de manière à ce que la subvention sera accordée uniquement après la décision d'accord d'une aide pour une mesure d'assainissement ou installation technique dans le cadre du « Klimabonus – Wunnen », donc après l'achèvement des travaux.

Dans le nouveau régime, le subventionnement du prêt contracté intervient uniquement à un moment où toutes les données du projet d'assainissement énergétique du demandeur sont connues et contrôlées.

2. Possibilité de l'octroi d'une garantie de l'État si le demandeur ne dispose pas des garanties jugées suffisantes par l'établissement financier

2 cas différents sont possibles:

- a) en cas de prêt hypothécaire contracté pour l'acquisition d'un logement suivi de rénovations, le prêt pourra être garanti par une garantie de l'État;

- b) en cas de prêt hypothécaire contracté uniquement pour la rénovation d'un logement, le texte prévoit également la possibilité d'une garantie étatique, qui remplacera celle actuellement prévue par la loi de 2016; dans ce cas de figure, l'accord de principe du ministre de l'Environnement sera encore nécessaire du fait que le plan de financement du projet est établi avant la réalisation des travaux, comme il s'agit du seul moyen de déterminer que le prêt sera destiné à des travaux d'assainissement énergétique dans le sens de la loi.

Loi du 22 juillet 2022 relative à une **subvention de loyer**

Règlement grand-ducal du 22 juillet 2022 fixant les modalités d'exécution relatives à la subvention de loyer.

(Publiés au Journal officiel - Mémorial A - N° 396 et 397 du 26 juillet 2022; doc. parl. n°8000B; rectificatif publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 425 du 4 août 2022)

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit 2 aides à la location d'un logement, dont la subvention de loyer (introduite par une loi du 9 décembre 2015, modifiée par une loi du 15 décembre 2017). Le projet de loi n°7938 relatif aux aides individuelles au logement, qui a été déposé le 24 décembre 2021 à la Chambre des députés, prévoit la réforme tant attendue de cette loi de 1979, et concerne uniquement le volet relatif aux aides individuelles au logement.

Le Gouvernement a décidé d'introduire anticipativement au 1er août 2022 toutes les adaptations relatives à la subvention de loyer qui sont d'ores et déjà prévues audit projet de loi n°7938. La nouvelle loi du 22 juillet 2022 fait partie des mesures prévues par l'accord « Solidaritéitspak » signé le 31 mars 2022 entre le Gouvernement et les représentants de l'Union des entreprises luxembourgeoises, du LCGB et de la CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite au cours de mars 2022. Les dispositions de la nouvelle loi étaient initialement prévues dans le projet de loi n°8000, mais ont, suite à une proposition du Conseil d'État, été scindées et intégrées dans un projet de loi n°8000B, qui est devenu la prédite loi du 22 juillet 2022. La nouvelle loi prévoit en outre une augmentation du montant maximal de la subvention de loyer de 50 euros pour une personne seule. Les montants correspondant aux autres types de ménage sont également

adaptés, en fonction du nouveau régime proposé par le projet de loi n°7938.

Par ce biais, les montants alloués aux différents ménages éligibles vont progresser en moyenne de 50% par rapport à la situation actuellement en vigueur, le nombre des ménages éligibles sera élargi au revenu correspondant au niveau de vie médian et les ménages monoparentaux seront pris en considération de façon particulière. L'élargissement de la population potentiellement bénéficiaire et la prise en compte de la situation monoparentale figurent déjà dans le projet de loi n°7938.

Il est ainsi repris dans la loi tous les articles relatifs à la subvention de loyer - ainsi que tous les articles contenant les dispositions générales qui sont applicables à cette aide - prévus par le projet de loi n°7938. Ce projet de loi sera maintenu inchangé afin de pouvoir réintégrer par la suite la subvention de loyer dans la future loi relative aux aides individuelles au logement. Tous les articles relatifs à la subvention de loyer inclus dans la présente loi seront dès lors abrogés au moment de l'entrée en vigueur de la loi prévoyant la réforme des aides individuelles au logement.

Le règlement grand-ducal reprenant les modalités d'exécution relatives à la subvention de loyer,

Loi du 30 novembre 2022 modifiant la loi du 22 juillet 2022 relative à une **subvention de loyer**

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 586 du 30 novembre 2022; doc. parl. n°8073)

Après l'entrée en vigueur de la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer (en l'occurrence le 1er août 2022), il a été constaté qu'une erreur matérielle figure dans le tableau des paramètres de calcul de la subvention de loyer, qui est annexé à la loi du 22 juillet 2022 (publié au Journal officiel, Mémorial A, n° 396 du 26 juillet 2022, p. 9).

La loi modificative entend ainsi corriger la prédite erreur matérielle de façon à ce que tous les bénéficiaires obtiennent le montant total de l'aide initialement visé par le Gouvernement.

Règlement grand-ducal du 8 juin 2022 1° modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; et 2° abrogeant le 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**

(Publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 287 du 15 juin 2022)

Suite à la refonte des dispositions légales relatives au régime d'aides à des prêts climatiques, il convient d'abroger le règlement grand-ducal de 2016. Il convient cependant de prévoir une disposition transitoire pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal et portant (a) sur un prêt climatique à taux zéro respectivement (b) sur l'obtention d'une aide en cas de prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables, dans le cadre desquelles une aide a été accordée avant la date d'entrée en vigueur du nouveau règlement.

Pour de telles demandes, même si peu nombreuses, les dispositions des articles 41 et 48, paragraphe 2, du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement respectivement celles du règlement grand-ducal de 2016 resteront encore applicables jusqu'à la clôture des dossiers y afférents.

Règlement grand-ducal du 30 juin 2022 relatif au calcul du loyer prévu par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux Aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dans le cadre du **« Solidaritéitspak »**

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 342 du 7 juillet 2022)

En vertu de l'article 18 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux

Aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, le loyer des logements bénéficiant d'une participation de l'État des promoteurs publics tient compte du revenu net disponible (RND) du ménage et de la surface pondérée du logement, comprenant notamment les crédits d'impôts versés, de sorte que l'introduction des crédits d'impôt énergie et de l'équivalent crédit d'impôt du « Solidaritéitspak » est susceptible d'impacter les loyers à payer pour les logements subventionnés fixés entre le 1^{er} juillet 2022 et fin 2023.

Or, afin de ne pas alourdir davantage les dépenses des ménages, il a dès lors été décidé de ne pas tenir compte des crédits d'impôt énergie et de l'équivalent crédit d'impôt pour les années 2022 et 2023 lors de la détermination du RND d'un ménage en vue du calcul du loyer pour le logement locatif subventionné qu'il habite.

3. Autres lois

Loi du 29 juin 2022 portant transposition de certaines mesures prévues par l'« Accord entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales LCGB et CGFP » du 31 mars 2022 (**« Solidaritéitspak »**)

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 317 du 29 juin 2022; doc. parl. n°8000)

Suite à l'« Accord tripartite » du 31 mars 2022, le Gouvernement a introduit un « gel » temporaire de toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer des logements à usage d'habitation telle que visée par l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et ceci du 30 juin 2022 jusqu'au 31 décembre 2022.

Loi du 30 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la **copropriété** des immeubles bâtis aux fins d'introduire **un fonds des travaux**

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 347 du 11 juillet 2022; doc. parl. n°7763)

L'accord de coalition 2018-2023 mettant en exergue l'importance de l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation, il est proposé d'instaurer un fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés des immeubles bâtis dans le but de promouvoir la rénovation, de façon générale, et plus particulièrement la rénovation énergétique de ces immeubles.

1. Fonds des travaux

L'existence d'un fonds de travaux obligatoire devrait faciliter - voire même rendre possible - la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation, de rénovation, notamment énergétique, des immeubles bâtis, ainsi que la mise en place d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables.

Les copropriétaires sont en effet tenus de constituer au fil du temps des réserves financières pour prévenir des états de carence et mieux anticiper les dépenses engendrées par des travaux, qu'il s'agisse de travaux imprévus, mais pourtant impératifs, ou autres. La gestion patrimoniale à long terme des immeubles en copropriété devrait ainsi pouvoir être assurée plus aisément, notamment dans la mesure où les dépenses exceptionnelles sont étalées dans le temps pour mieux tenir compte des capacités financières de tous les copropriétaires. L'effet bénéfique du fonds de travaux devrait encore se traduire par une plus grande disposition de l'assemblée générale des copropriétaires à voter pour la réalisation de travaux, comme les fonds nécessaires ou une partie de ces fonds sont déjà disponibles.

L'introduction d'un fonds de travaux obligatoire devrait également contribuer à augmenter la conscience des propriétaires qu'ils ne sauraient se limiter au seul effort consenti pour l'acquisition d'un immeuble, mais qu'ils doivent encore disposer, sinon être à même de se constituer la trésorerie nécessaire pour faire face aux frais d'entretien et d'optimisation en vue de l'utilisation rationnelle des ressources de leur patrimoine immobilier.

Par la mise en place d'un fonds de travaux obligatoire, il est encore visé de prévenir de façon plus générale, c'est-à-dire par le biais de travaux de toutes natures confondues, la dégradation et l'insalubrité des immeubles bâtis en copropriété. Le mauvais état d'un immeuble risque de mettre en

péril la sécurité physique et la santé de ses occupants et visiteurs et d'avoir des conséquences néfastes sur l'environnement. La dégradation de la substance bâtie et des équipements d'un immeuble entraîne en outre sa dévalorisation, laquelle est à son tour susceptible d'engendrer un départ de propriétaires plus fortunés au profit de propriétaires plus impécunieux, ceci au détriment de la mixité sociale au sein de cet immeuble.

2. Changement des majorités

Dans le cadre de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation, le Plan national intégré en matière d'Energie et de Climat (PNEC) et la stratégie nationale de rénovation définissent la rénovation à haute efficacité (deep renovation) comme une des lignes directrices pour l'avenir. Dans ce contexte, l'instauration d'un fonds de travaux avec une cotisation annuelle adaptée à la situation spécifique du bâtiment devrait non seulement augmenter la faisabilité de projets de rénovation énergétique mais aussi promouvoir une qualité supérieure des mesures réalisées. Une telle approche permettrait d'atteindre une meilleure rentabilité au niveau du cycle de rénovation d'un immeuble et de lutter contre l'effet « lock-in ».

En vue d'une utilisation plus rationnelle de l'énergie au niveau des bâtiments d'habitation, 3 axes principaux sont à considérer :

- La rénovation énergétique d'un bâtiment existant consiste à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe thermique (murs, fenêtres, toiture, etc.) ou des installations techniques (chauffage, ventilation, etc.) et, comprend en général tous travaux qui ont un impact (positif) sur le comportement énergétique du bâtiment. Ces travaux de rénovation énergétique doivent respecter les lois et règlements en vigueur concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation et notamment les critères minima en matière de performance énergétique et de durabilité.

- Les travaux de réalisation d'infrastructures en préparation pour l'installation de gaines techniques dans l'espace commun de l'immeuble, notamment en vue de l'installation de points de charge pour des véhicules électriques, promeuvent l'électromobilité au sein de la copropriété.
- L'investissement dans des installations de production et, le cas échéant, de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables dans l'immeuble (avec auto-consommation d'une partie de cette énergie).

Afin d'encourager la réalisation de ces travaux de rénovation énergétique et la production d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables, considérés comme inéluctables dans une perspective de consommation responsable des ressources, la loi précise expressément que ces travaux sont décidés à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété en ce sens et ce pour éviter des insécurités sur la qualification de ces travaux et sur la majorité nécessaire pour les voter.

Par le biais de l'introduction de cette majorité simple des voix de tous les propriétaires, il est fait droit à un autre point identifié dans le cadre de la stratégie nationale de rénovation comme un obstacle majeur à la réalisation de travaux énergétiques dans les copropriétés.

Dans un souci de permettre une application simple et non coûteuse des dispositions relatives au fonds de travaux par tous les concernés (propriétaires, syndicats, syndics, professionnels du secteur, etc.), ces dispositions sont les mêmes pour tous les immeubles bâtis en copropriété, indépendamment de leur année de construction, de leur taille ou autres.

Loi du 23 décembre 2022 concernant le budget des recettes et dépenses de l'État pour l'exercice 2023 (modification de la loi du 25 mars 2020 portant création du **Fonds spécial de soutien au développement du logement** et de la loi du 30 juillet 2021 relative au **Pacte Logement 2.0**)

a) Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement:

La loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » prévoit aux articles 19, 22 et 23 que tout produit ou tout surplus qui serait dégagé par le Fonds du Logement lors de l'exercice de certaines de ses activités doivent être versés à la trésorerie de l'État. Or, depuis 2020, l'État dispose d'un Fonds spécial de soutien au développement du logement. Ainsi, il est cohérent que ces produits et surplus dégagés par le Fonds du logement soient dorénavant portés directement en recettes au Fonds spécial. En effet, les recettes ainsi perçues par le Fonds spécial pourront servir à financer de nouveaux projets de logements abordables.

b) Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0:

- a) Par la signature de la Convention initiale, la commune a droit à un contingent de 240 heures du Conseiller logement à utiliser pour l'établissement du Programme d'action local Logement. Cette participation financière a été plafonnée à 25.000 euros.

Il était prévu à l'origine de rémunérer les prestations des Conseiller logement – notamment externes – au taux F3 (Architecte / Ingénieur / Master) de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (ci-après « OAI »). Ce taux s'élevait au moment du vote à 99,39 euros par heure à l'indice 834,76. Or, il y a lieu de prendre également en charge la TVA au taux de 17% applicable dans le cas de Conseillers logement externes. Dès lors, le montant de 25.000 euros prévu initialement dans la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0 n'est pas suffisant afin que le contingent de 240 heures puisse être pris en charge par le ministère du Logement. Par conséquent, le plafond est augmenté à 31.000 euros.

- b) Par la signature de la Convention de mise en œuvre, la commune a droit à un contingent de 380 heures du Conseiller logement à utiliser pour la mise en œuvre des projets retenus par la commune dans le Programme d'action local Logement. Cette participation financière a été plafonnée à 42.000 euros.

Tout comme pour le point 1°, le plafond de quarante-deux mille euros est insuffisant pour pouvoir payer le contingent de 380 heures du Conseiller logement au taux F3 avec la TVA au taux de 17%, voilà pourquoi le plafond est augmenté à 50.000 euros et ceci notamment au regard de l'évolution récente de l'indice des prix à la consommation.

- c) Par la signature de la Convention de mise en œuvre, la commune a droit à une dotation financière dont le critère de détermination est notamment le nombre de logements situés sur son territoire et ayant fait l'objet d'une convention « Aides à la pierre » signée au cours de l'année précédente.

Par ailleurs, à la suite de deux années consécutives de fonctionnement du Fonds spécial, – dont les paramètres de prévisions continuent à évoluer – il devient évident qu'une dotation de 19.000 euros est insuffisante pour honorer les engagements du gouvernement vis-à-vis des communes, c'est à dire de maintenir le niveau des allocations financières aux communes dans leur ensemble dans le cadre du Pacte Logement.

Sur base des prévisions disponibles à l'heure actuelle, cette dotation est portée de 19.000 à 25.000 euros.

- d) Le 2^e critère de détermination de la dotation financière au bénéfice des communes est actuellement le nombre de logements situés sur le territoire de la commune et qui sont gérés sous le mécanisme de la Gestion locative sociale. Ainsi, toute commune ayant signé une Convention de mise en œuvre a droit à une dotation annuelle de 2.500 euros pour ce type de logements situés sur son territoire. Cet article prévoit que cette dotation soit étendue à tout autre logement locatif dit « abordable », c'est-à-dire tout lo-

gement dont le loyer est fixé conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

A l'heure actuelle, il s'agit des logements mis en location par les promoteurs publics.

Afin de déterminer le nombre exact de ces logements, le ministère du Logement aura recours à 3 sources de données. Pour les logements mis en location par le Fonds du Logement et la SNHBM, ces données sont recueillies directement auprès des deux promoteurs publics. Pour les données des logements gérés par les communes, le nombre des logements dont le loyer est fixé conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est déterminé en recourant aux données recueillies par le ministère de l'Intérieur et qui sont pris en compte dans le contexte du Fonds de dotation globale des communes. Il s'agit en effet de logements dont la commune est propriétaire et qu'elle donne en location pour une période de dix mois au moins sur l'année de référence dans les conditions prévues aux dispositions d'exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

A l'avenir, la mise en place de l'outil de gestion statistique que représente le Registre national des logements abordables (RENLA) prévu dans le projet de loi n°7937, le ministère du Logement disposera des données nécessaires de ses propres sources.

Règlement grand-ducal du 30 juin 2022 modifiant le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles.

(Publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 348 du 11 juillet 2022)

Ce règlement grand-ducal est un règlement d'exécution de la loi du 30 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux. Le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la

copropriété des immeubles bâtis prévoit la liste des fonds dont le syndic peut exiger le versement, ainsi que les règles applicables à ces fonds. Il convient de modifier le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 pour soumettre aux règles en cause également le fonds de travaux instauré par le nouvel article 11bis de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Règlement grand-ducal du 27 avril 2022 modifiant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 relatif à la certification de la durabilité des logements

(Publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 228 du 12 mai 2022)

Le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 relatif à la certification de la durabilité des logements comportait une annexe technique reprenant les critères d'évaluation relatifs aux catégories de durabilité tels que déterminés à son article 1er. Or, il s'est avéré en pratique que certains critères d'évaluation prévus par l'annexe du règlement grand-ducal précité manquaient de précision.

Cette annexe technique est remplacée par une nouvelle annexe technique.

EXTRAITS DE LA JURISPRUDENCE ADMINISTRATIVE

A côté d'une réclamation devant l'Ombudsman, ou d'un recours gracieux, les décisions du ministre du Logement (pour la subvention de loyer) respectivement de la Commission en matière d'aides individuelles au logement (pour les autres aides individuelles) sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Le délai de recours devant le tribunal administratif est de 3 mois à partir de la notification d'une décision, sinon la décision devient définitive. Tout recours doit être formé par une requête signée par un avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par le Conseils de l'Ordre des avocats.

Si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse directement au Guichet unique des aides au Logement/Service des aides au Logement (p.ex. en contactant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour obtenir les informations permettant de mieux comprendre la décision prise à

son égard et/ou pour trouver une solution à son cas, p.ex. en cas de remboursement d'une aide.

Dans la majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée à l'amiable.

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

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

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

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.

- b) Bonification d'intérêt - déménagement par un des conjoints - divorce - aucun 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).

c) Aides au logement - **divorce** - obligation de **remboursement**

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

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

d) Bonification d'intérêt - absence de propriété d'un **autre logement** par le bénéficiaire ou le conjoint

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).

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

Compte tenu de l'article 11 de la loi du 25 février 1979, le défaut d'être propriétaire d'un autre logement est à interpréter comme visant tout logement, indistinctement de la situation du bien immobilier (...). La condition litigieuse d'octroi d'une aide au logement, à savoir l'absence de propriété d'un autre logement que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger (...) est identique pour toute personne sollicitant une telle aide en rapport avec un logement situé au Luxembourg (TA 13-07-11, 27452).

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

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

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

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

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

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

- h) 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).

- i) Aides au logement - **non-respect de la condition de 10 ans d'habitation principale et permanente - obligation de remboursement**

L'usage par le texte réglementaire des termes « permanent » et « principal » sous-entend, d'une part, la nécessité d'un usage sans discontinuité et exclut, d'autre part, un usage secondaire. Le tribunal en a correctement déduit que le pouvoir réglementaire a entendu viser une situation de fait, c'est-à-dire celle de 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).

- j) Aides au logement - **prescription trentenaire** - restitution d'aides indûment touchées - autre logement - **obligation d'information de tout changement** susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification d'intérêt

La prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil n'est cependant pas applicable à l'action en répétition de l'indu, alors même qu'il s'agirait de la restitution de sommes qui ont été payées par

année ou à des termes périodiques plus courts. En effet, la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil ne s'applique qu'aux créances périodiques. Or, en l'espèce, s'il est vrai que les aides au logement ont été payées sur une base périodique, et plus précisément sur une base mensuelle, la créance de restitution des aides indûment perçues ne constitue toutefois pas une créance périodique. Il s'ensuit que l'action en restitution de ces sommes est soumise à la prescription trentenaire, conformément aux dispositions de l'article 2262 du Code civil.

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

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

- k) Aides au logement - **réexamen d'office** - omission - **obligation d'information du bénéficiaire de l'aide**

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

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

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

- l) 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 1er 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 du ministère de la Justice. 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, ou des mots clés (p.ex. «subvention d'intérêt» ou «obligation d'information spontanée»). D'autres décisions en matière d'aides au logement peuvent également y être consultées.



8.

**Relations
publiques et
autres activités**



8.1. CONFÉRENCES DE PRESSE

6 janvier 2022: Vers le droit au Logement – La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au Logement

Le ministre du Logement Henri Kox a présenté les deux projets de loi qui remplacent la loi concernant l'aide au Logement de 1979. Le premier projet de loi mettra en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement du logement abordable et l'accompagnement de ses habitants. Le deuxième projet de loi prévoit d'élargir et de simplifier les aides individuelles pour le logement, en location et à la propriété du marché privé.

1 février 2022: un impact inégal des politiques sociales et fiscales en matière de logement sur le revenu des ménages

Le ministre du Logement Henri Kox a présenté l'impact de la fiscalité et des aides sociales sur les revenus des ménages au Luxembourg. Les résultats, issus de la Note 30 de l'Observatoire de l'Habitat, révèlent de grandes disparités de ces mesures selon le niveau de vie des ménages, ainsi qu'entre locataires et propriétaires.

1 mars 2022: « An der Schmëtt » - lancement à Wecker d'un projet de logements abordables en région rurale

En date du 1 mars 2022, lors d'une conférence de presse et du premier coup de pelle des travaux d'infrastructures à Wecker, le ministre du Logement Henri Kox a présenté le projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet «An der Schmëtt».

15 mars 2022: myenergy devient Klima-Agence

Le ministre du Logement, Henri Kox a participé à la présentation de la nouvelle identité et des missions de Klima-Agence, l'agence en charge de la communication, de la sensibilisation et du conseil dans le cadre des thématiques en lien avec la protection du climat et la transition énergétique.

5 avril 2022: La Gestion locative sociale – une opportunité à fort potentiel pour les locataires, les propriétaires et les communes

En date du 4 avril 2022, 37 acteurs sociaux ont signé une convention de Gestion locative sociale en présence du ministre du Logement, Henri Kox.

5 mai 2022: Nouveau programme « Klimabonus »: mesures d'aides financières réformées et renforcées, pour la mise en œuvre de la transition écologique, énergétique et sociale

Le 10 mai 2022, le ministre du Logement, Henri Kox, la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable, Joëlle Welfring et le ministre de l'Énergie, Claude Turmes ont présenté le nouveau programme de subventions de l'État luxembourgeois, dit « Klimabonus » pour faire face au changement climatique et pour accélérer la transition écologique, énergétique et sociale.

12 mai 2022: Assises du Logement 2022

En date du 12 mai 2022, le ministre du Logement, Henri Kox s'est réuni avec les différents acteurs du logement abordable lors des premières Assises du Logement pour discuter des politiques, des réformes et des instruments mis en place dans le cadre de la Stratégie Logement du ministère du Logement pour la création de logements abordables.

19 mai 2022: Rapport 2021 du Fonds spécial de soutien au développement du logement – les résultats d'un engagement conséquent pour le logement abordable

Le 19 mai 2022, le ministre du Logement, Henri Kox, a présenté le premier bilan du Fonds spécial de soutien au développement du logement, un outil lancé en avril 2020 qui rassemble les projets de logements conventionnés bénéficiant de participations financières étatiques, appelées « Aides à la pierre ». Il s'agit de projets en élaboration, en construction ou achevés et en attente du décompte financier final.

6 octobre 2022: La réforme de la législation sur le bail à usage d'habitation revue et complétée

Le 6 octobre 2022, le ministre du Logement, Henri Kox, a présenté une série d'amendements gouvernementaux au projet de loi n°7462 sur la refonte du bail à loyer adoptés par le Conseil de gouvernement le 5 octobre 2022.

7 octobre 2022: La réforme de l'impôt foncier et la mobilisation de terrains et de logements

En date du 7 octobre 2022, la ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding, le ministre du Logement, Henri Kox, et la ministre des Finances, Yuriko Backes, ont présenté le projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, ainsi que le projet de loi sur le registre national des bâtiments et des logements.

8.2. FOIRES

23 avril 2022: Journée d'orientation CAI

La Journée d'orientation du Contrat d'accueil et d'intégration (CAI) s'est déroulée le samedi 23 avril 2022 sous forme virtuelle pour la 4^e fois. Le Guichet unique des aides au Logement y a participé et était présent sur son stand d'information virtuel pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

6 au 9 octobre 2022: Semaine Nationale du Logement

La Semaine Nationale du Logement s'est déroulée du 6 au 9 octobre 2022. Pour la première fois, trois expositions - KlimaExpo, Semaine Nationale du Logement et HomeExpo ont eu lieu simultanément. Inaugurées conjointement par les ministres Welfring, Turmes et Kox, en présence de S.A.R. le Grand-Duc, le déroulement simultané de ces salons s'inscrit dans le contexte d'un nouvel partenariat, permettant aux visiteurs de visiter des stands communs et d'accéder aux trois foires. Le grand public a pu s'y informer sur l'ensemble des aides au logement, les diverses démarches à suivre et les différentes possibilités à trouver un logement qui répond 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.

19 novembre 2022: Journée d'orientation CAI

La deuxième Journée d'orientation CAI a eu lieu le 19 novembre 2022 au European Convention Center (ECCL). Le Guichet unique des aides au Logement y a participé et était présent sur son stand pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

8.3. CONFÉRENCES ET AUTRES ÉVÈNEMENTS

19 janvier 2022: Conférence Logement abordable

Le ministre du Logement, Henri Kox a présenté les éléments-clés du projet de loi sur le logement abordable aux promoteurs sans but de lucre.

7 & 8 mars 2022: Conférence des ministres européens du logement et de la construction

Henri Kox, ministre du Logement, a participé les 7 et 8 mars à la conférence des ministres européens du logement et de la construction à Nice. Les échanges ministériels portaient en majeure partie sur les efforts entrepris par les pays membres de l'UE pour réconcilier le logement abordable et la qualité de vie.

23 mars 2022: Soirée d'information autour du nouveau quartier NeiSchmelz

Le ministre du Logement Henri Kox a participé à la soirée d'information autour du nouveau quartier NeiSchmelz et de la mobilité à Dudelange.

11 & 12 mai 2022: Le logement dans tous ses états! Premières Assises du Logement

Lors des premières Assises du Logement, le 11 et 12 mai, organisées par le ministère du Logement, les différents acteurs du logement abordable se sont réunis pour discuter des politiques, des réformes et des instruments mis en place dans le cadre de la Stratégie Logement du ministère du Logement pour accélérer la création de logements abordables. 170 personnes - responsables communaux, promoteurs publics, associations dédiées à l'accès au logement et Conseillers logements - se sont échangées lors d'ateliers et de conférences thématiques.

8 septembre 2022 : Webinaire : Lancement de la campagne nationale de réduction de la demande d'énergie

Le 8 septembre 2022, le ministère du Logement a participé au webinaire destiné aux communes et offices sociaux dans le contexte du lancement de la campagne nationale « Zesumme Spueren – Zesummehalen », dans le cadre de la crise énergétique, avec des interventions du ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du Territoire, du ministère du Logement et du ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région, tout comme le SYVICOL et la Chambre des Métiers.

6 octobre 2022: Atelier thématique: l'application de l'Article 29bis

En date du 6 octobre 2022, lors de la Semaine Nationale du Logement, le ministère du Logement, le ministère de l'Intérieur, la Chambre des Métiers ainsi que l'OAI avaient invité des représentants des services communaux de l'urbanisme, de promoteurs privés, de bureaux d'architecture et d'urbanisme ainsi que des représentants de la SNHBM et du Fonds du Logement à un atelier sur l'application de l'Article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

07 octobre 2022: Conférence «Sol, construction et besoins basiques» et table ronde «Synergies entre le Pacte Climat, Pacte Nature et Pacte Logement»

Dans le cadre de la Semaine Nationale du Logement, de la HomeExpo et de la KlimaExpo, ces deux conférences ont eu lieu avec la participation de la ministre de l'Environnement Joëlle Welfring, du ministre de l'Énergie Claude Turmes, du ministre du Logement Henri Kox ainsi que de M. Emile Eicher, président du SYVICOL, modérées par Fenn Faber, directeur de la Klima-Agence. Elles ont traité de façon complémentaire la thématique d'une approche intégrée au niveau d'un urbanisme communal durable.

7 octobre 2022: Séminaire continue pour les Conseillers logement

Lors de cette formation, le ministre du Logement, Henri Kox, les collaborateurs du ministère du Logement et de la Klima-Agence ont renseignés les Conseillers logement sur les prochaines étapes

du Pacte Logement. Les Conseillers logement soutiennent les communes dans la mise place du Pacte Logement. Ils les aident à développer leur stratégie communale du logement, avec l'objectif de créer plus de logements abordables partout dans le pays.

Soirées Pacte Logement 2.0

Dans le cadre du Pacte Logement 2.0, le ministre du Logement Henri Kox a participé à 9 soirées d'informations publiques, notamment à : Mondorf, Useldange, Bettembourg, Differdange, Sandweiler, Echternach, Junglinster, Wiltz et Strassen. Organisées par les communes signataires du Pacte Logement 2.0 en collaboration avec le ministère du Logement, les Soirées Pacte Logement 2.0 sont pour les communes l'occasion de présenter à leurs résidents le Programme d'action local Logement (PAL) élaboré dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

8.4. CAMPAGNES D'INFORMATIONS GRAND PUBLIC

10 au 31 janvier 2022: Campagne «Logement abordable»

La campagne « Logement abordable », a été diffusée sur les réseaux sociaux sous forme de courtes animations, afin d'informer le grand public du nouveau projet de loi relative au logement abordable.

28 février au 12 mars 2022 : Campagne «Gestion locative sociale»

Campagne diffusée sur plusieurs canaux de communication : réseaux sociaux, presse écrite, télévision, afin d'informer les propriétaires sur les avantages de mettre leur logement en location dans le cadre de la Gestion locative sociale.

3 au 30 septembre 2022 Campagne «Subvention de loyer»

Campagne diffusée sur différents canaux de communication (radio, presse écrite, réseaux sociaux) pour mieux faire connaître la subvention de loyer. Cette campagne a visé la grande majorité des locataires du marché privé au Luxembourg.

21 décembre 2022 au 4 janvier 2023 Campagne « Mir baue fir lech »

Campagne diffusée sur les réseaux sociaux et cinéma qui réitère la nécessité de la construction de logements abordables et met l'accent sur les projets de construction de logements abordables des promoteurs publics.

8.5. PARTICIPATION DU MINISTÈRE DU LOGEMENT À DES GROUPES DE TRAVAIL, COMITÉS ET AUTRES

- ▶ au conseil d'administration du Fonds du Logement ;
- ▶ au conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ;
- ▶ au conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval ;
- ▶ au conseil d'administration de la SUDCAL S.A. ;
- ▶ au conseil d'administration Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg ;
- ▶ au comité directeur du Fonds national de solidarité ;
- ▶ au conseil de gérance de Klima-Agence ;
- ▶ au conseil de gérance « Nordstadentwicklungsgesellschaft »
- ▶ au conseil national du développement durable ;
- ▶ au conseil supérieur de l'aménagement du territoire ;
- ▶ à la cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU) ;
- ▶ à la cellule d'évaluation PAP et Plateforme du ministère de l'Intérieur ;
- ▶ à la commission consultative du Fonds du Logement ;
- ▶ à la commission interdépartementale du développement durable ;
- ▶ à la commission d'aménagement du ministère de l'Intérieur ;
- ▶ au comité de pilotage interministériel pour l'élaboration du projet « Dudelage, NeiSchmelz » ;
- ▶ au comité de pilotage « Wunne mat der Wootz » ;
- ▶ au comité interministériel de coopération territoriale ;
- ▶ au comité de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement) ;
- ▶ au comité de l'Observatoire des politiques sociales ;
- ▶ au comité interministériel pour la Digitalisation ;
- ▶ au comité interministériel à l'égalité des femmes et des hommes ;
- ▶ au comité interministériel Luxembourg stratégie ;
- ▶ au groupe de travail du ministère de la Famille « Élaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées » ;
- ▶ au groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques » ;
- ▶ au groupe de travail interministériel « Projet pilote Raum+ Luxembourg » (DATer) ;
- ▶ au groupe de travail interministériel „droit de préemption“ ;
- ▶ au groupe de travail IBA 2032 (Internationale Bauausstellung) ;
- ▶ au groupe de travail interministériel « Dudelage NeiSchmelz » ;
- ▶ au groupe de travail « VT Agglomérations urbaines » ;
- ▶ au groupe de travail interministériel « Roe-ser-Hierschterberg » dans le cadre du Plan Sectoriel Logement ;

- ▶ au groupe de travail interministériel «Kayl Toussaintsmillen» dans le cadre du Plan Sectoriel Logement ;
- ▶ au groupe de travail «Campus Limpertsberg» ;
- ▶ au groupe de travail «Logements et écoles en partenariat architectural» ;
- ▶ au groupe de travail «Entwicklungsmodell Oberes Moseltal» ;
- ▶ au groupe de travail ACT «ILDG» (Administration du cadastre et de la topographie) ;
- ▶ au groupe de travail interministériel Midfield ;
- ▶ au groupe de travail interministériel Southwest ;
- ▶ en fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG ;