

Rapport d'activités 2023

Table des matières

1. La situation sur le marché du logement	p. 3	4. Observatoire de l'Habitat	p. 49
1.1. Demande de logements	p. 4		
1.2. Production de logements	p. 6	5. Relations avec la Chambre des Députés	p. 51
1.3. Prix de vente et loyers des logements	p. 8	5.1. Questions parlementaires et heures de questions	p. 52
1.4. Disponibilité, détention et utilisation du foncier constructible	p. 11	5.2. Débats, motions, pétitions et propositions de loi	p. 54
1.5. Analyse des difficultés rencontrées par les ménages en lien avec le logement	p. 13	5.3. Commission du Logement (et de l'Aménagement du territoire)	p. 54
2. Une augmentation massive de logements publics, abordables et durables!	p. 16	6. Relations avec le service de l'Ombudsman	p. 57
2.1. Aides à la pierre accordées par l'État en 2023	p. 17		
2.2. Acquisition par l'État de logements en Vente en l'état futur d'achèvement	p. 21	7. Nouveautés dans la législation et jurisprudence administrative	p. 59
2.3. Stratégie foncière	p. 23		
2.4. Pacte Logement 2.0	p. 24	8. Relations publiques et autres activités	p. 67
2.5. Location abordable	p. 29	8.1. Conférences de presse	p. 68
2.6. Gestion locative sociale	p. 33	8.2. Foires	p. 69
2.7. Plan Sectoriel Logement	p. 35	8.3. Conférences et autres événements	p. 69
3. Soutien aux locataires et propriétaires du marché privé	p. 37	8.4. Campagnes d'informations grand public	p. 70
3.1. Aides à la location	p. 38	8.5. Participation à des groupes de travail, comités et autres	p. 71
3.2. Aides à la propriété	p. 38	8.6. Communication en ligne	p. 72
3.3. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	p. 44		
3.4. Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État en matière de logement	p. 45		
3.5. Guichet unique des aides au logement	p. 46		
3.6. Réforme de la législation relative aux aides individuelles au logement	p. 47		

01

La situation sur le marché du logement



1.1. DEMANDE DE LOGEMENTS

La demande forte pour le logement au Luxembourg découle de l'évolution rapide de la population, elle-même une conséquence du dynamisme économique du pays. Si les conditions de financement des emprunts immobiliers ont encouragé cette demande depuis 2010 avec des taux historiquement bas, la remontée rapide des taux d'intérêts en 2022 a causé une perte importante de pouvoir d'achat qui pèse sur la demande en logements.

1.1.1 Evolution 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, le Grand-Duché comptait 660 800 habitants au 1^{er} janvier 2023. Ceci correspond à une augmentation de la population totale de 2,39% par rapport à 2022. Pendant la période de 2001 à 2023, notre population a connu une augmentation de 221 300 personnes (+50,35 %).

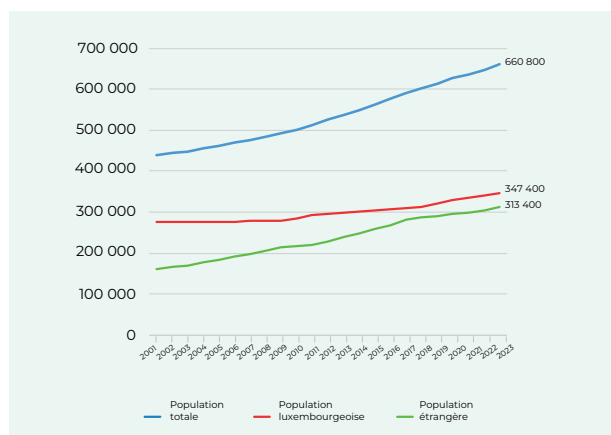
Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2022 un solde naturel (naissances – décès) de 2 046 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 14 206. La population de résidence a augmenté de 15 412 personnes.

Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2023

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	563 000	304 300	258 700
2016	576 200	307 000	269 200
2017	590 700	309 200	281 500
2018	602 000	313 800	288 200
2019	613 900	322 400	291 500
2020	626 100	329 600	296 500
2021	634 700	335 300	299 400
2022	645 400	341 200	304 200
2023	660 800	347 400	313 400
Variation 2001 - 2023	+ 221 300 (+ 50,35 %)	+ 70 200 (+ 25,32 %)	+ 151 100 (+ 93,1 %)

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

Évolution de la population entre 2001 et 2023



Source: STATEC

Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

1.1.2. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2023

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, un choc qui a impacté fortement la demande immobilière du fait de coûts de financement plus élevés.

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 a eu une influence directe sur les prêts hypothécaires. Depuis, le marché de l'immobilier est confronté à une hausse marquante des taux d'intérêt des crédits logements.

Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2023 (moyenne annuelle)



Source: BCL

Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Note: Les données de 2023 s'arrêtent en novembre

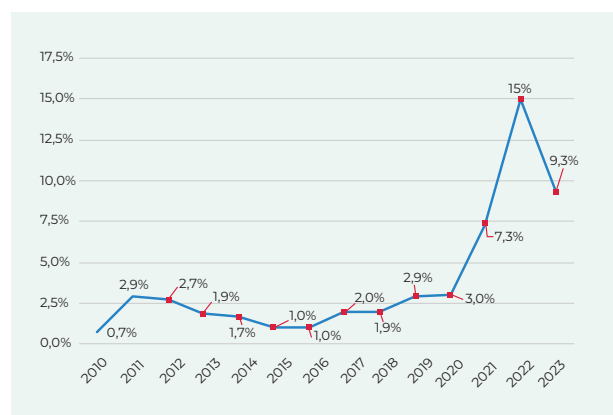
Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à **taux variable**, qui était de 1,3% en 2021, est passé en novembre 2022 à 2,5% et en novembre 2023 à 4,73%. Le taux d'intérêt fixe (fixation du taux supérieure à 5 ans et inférieure ou égale à 10 ans) sur les crédits immobiliers accordés aux ménages était aussi à la hausse en passant de 1,5 % en novembre 2021 à 3,5% en novembre 2022 et à 4,37% en novembre 2023.

1.1.3. Evolution de l'indice des prix de la construction

L'indice des prix de la construction du STATEC mesure les variations de prix (hors TVA) des prestations réalisées dans la construction résidentielle, hors terrain. Il prend en compte l'évolution des prix des matériaux et de la main-d'œuvre mais aussi les changements de productivité et de marge des entrepreneurs.

Le graphique ci-dessous montre que cet indice a connu une forte augmentation à partir de l'année 2021, porté par le renchérissement du prix de certains matériaux et du coût de la main d'œuvre (surtout depuis 2023). Les données disponibles montrent un ralentissement de cette augmentation en 2023.

Evolution de l'indice des prix de la construction entre 2010 et 2023 (taux de variation annuelle)



L'augmentation des prix de la construction a eu un impact sur la demande pour des logements vendus en VEFA du fait de l'inclusion par les promoteurs immobiliers d'une clause d'indexation des prix à la livraison sur base de l'indice des prix de la construction. Les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA qui découlent de cette indexation ont en effet pu inciter certains acheteurs à se reporter sur le segment des logements existants. De nombreux promoteurs ont depuis mis fin à ce système, dans le but de garantir davantage de visibilité pour le client final dans son prix futur. En contrepartie, le prix fixé lors de la signature du contrat de VEFA s'en trouve renchéri.

1.2. PRODUCTION DE LOGEMENTS

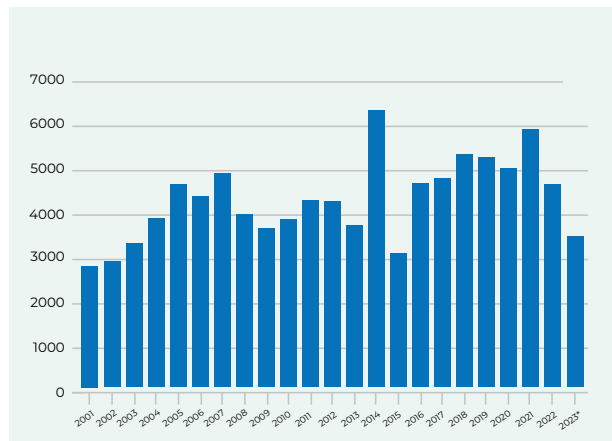
Du côté de l'offre, si les autorisations à bâtir délivrées par les communes sont un indicateur avancé de la production de logements, c'est le nombre de logements achevés qui traduit au mieux la façon dont le marché du logement répond à la demande en logements.

1.2.1. Evolution du nombre des autorisations à bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2022, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4 390 unités.

En 2023, le nombre d'autorisations de bâtir pour les neuf premiers mois de l'année (*) était de 3 514, contre 3 363 à la même période en 2022, et 4 663 à la même période en 2021. La diminution notable depuis 2021 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 des coûts de financement.

Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2023



Source : STATEC

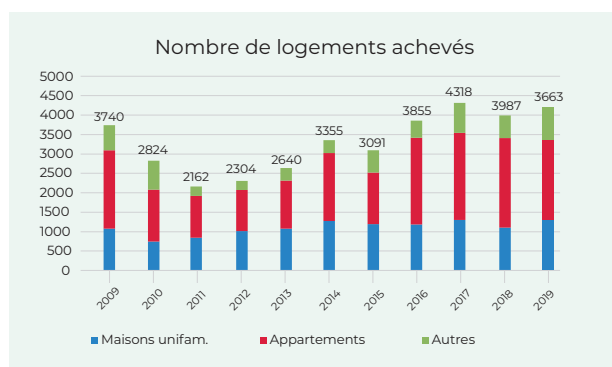
Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

1.2.2. Logements nouvellement construits

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

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

Evolution du nombre de logements achevés entre 2009 et 2019¹



Source : STATEC

Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

¹ Chiffres pour 2020, 2021, 2022 et 2023 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

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 plus de la moitié des nouveaux logements construits.

b) Evolution 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.

Evolution 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

c) Evolution du nombre de logements achevés par immeuble à appartement

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

La moyenne du nombre de logements par immeuble à appartements pour la période 2001 - 2019 est de 7,55 unités.

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	2 400	8,03
2009	313	2 018	6,45
2010	184	1 331	7,23
2011	162	1 072	6,62
2012	133	1 062	7,98
2013	178	1 238	6,96
2014	238	1 744	7,33
2015	186	1 329	7,15
2016	261	2 233	8,56
2017	284	2 241	7,89
2018	277	2 298	8,30
2019	237	1 587	6,70

Source: STATEC - Statistiques des bâtiments achevés

1.3. PRIX DE VENTE ET LOYERS DES LOGEMENTS

1.3.1. 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 :

- L'année 2023 a été marquée par une forte baisse des prix de vente des logements, particulièrement sur les segments de l'ancien: l'indice des prix proposé par le STATEC a ainsi baissé de 18,7% pour les maisons existantes et de 12,3% pour les appartements existants entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023. La baisse a été plus tardive et moins forte pour les appartements en construction (VEFA): -7,7% entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023. Surtout, cette baisse des prix de vente doit être interprétée dans un contexte de fort recul de l'activité, avec un nombre de transactions très inférieur à celui des années précédentes, particulièrement pour les appartements en construction.
- Le prix de vente moyen des appartements existants s'élève à 8 411€/m² en moyenne nationale en 2022-2023 (plus précisément entre le 1^{er} octobre 2022 et le 30 septembre 2023), alors que le prix de vente moyen des appartements en construction s'établissait à 10 011€/m² sur la même période.
- Les différences sur le territoire sont toutefois très importantes: pour un appartement existant par exemple, le prix de vente moyen dépasse 10 600€/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 2023, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mis 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.

1.3.2. 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 des **prix et loyers annoncés par commune et par quartier à Luxembourg-Ville**. En 2023, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mise à jour **chaque trimestre**, en mars, juin, septembre et décembre.

Ces statistiques ont notamment mis en évidence les faits suivants:

- La forte hausse des loyers annoncés des logements en fin d'année 2022 et en début d'année 2023 a été suivie d'une stabilisation aux 2^e et 3^e trimestres 2023. Au total, la hausse des loyers annoncés sur douze mois reste similaire à l'inflation sur les prix à la consommation: +4,1% pour les appartements et +4,0% pour les maisons entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023.
- Sur le segment assez particulier de la location de chambres meublées, qui représente actuellement environ 12% de l'offre locative totale, le nouvel indicateur des loyers annoncés des chambres meublées met en évidence une hausse un peu supérieure: +4,6% entre le 3^e trimestre 2022 et le 3^e trimestre 2023.
- Luxembourg-Ville joue un rôle majeur sur le marché de la location d'appartements: la capitale concentrait en 2022-2023 environ 53% des annonces de location d'appartements.

- Le loyer annoncé moyen au niveau national (31,10€/m² en 2022-2023) est donc fortement tiré par les niveaux relevés à Luxembourg Ville (36,61€/m² en moyenne dans la capitale en 2022-2023, avec toutefois de grandes disparités selon les quartiers).
- Dans les communes du sud du pays (dans la région Minett), 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.

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

Depuis l'année 2014, l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire 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 2023, deux éditions du « **Logement en Chiffres** » ont été publiées (en mars et septembre) avec au total quatre focus portant sur :

- le rôle de l'accessibilité à Luxembourg-Ville dans les prix de vente des appartements (mars 2023) ;
- les évolutions récentes des loyers annoncés (mars 2023) ;
- les évolutions récentes des prix des terrains en zone à vocation résidentielle (septembre 2023) ;
- le nombre de transactions et les divergences des prix des appartements à Luxembourg-Ville (septembre 2023).

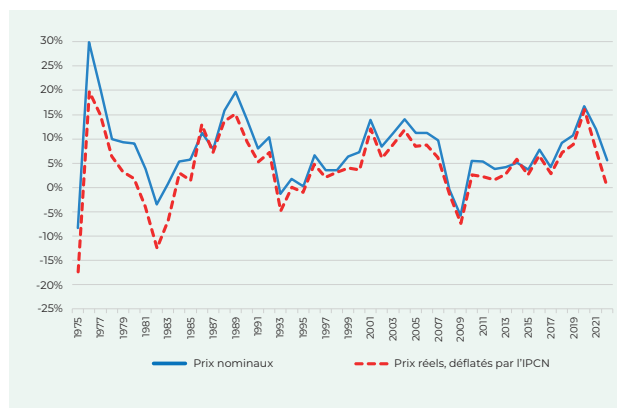
1.3.4. Les prix de l'immobilier sur longue période

Le rapport d'analyse n°6, publié en septembre 2023 par l'Observatoire de l'Habitat, retrace et analyse les évolutions des prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg sur longue période en combinant les données produites par la Banque des Règlements Internationaux (Bank for International Settlements – BIS) sur la période 1975-2008 avec les statistiques des prix de vente produites par l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC sur la période 2009-2022.

Au total, les prix de l'immobilier résidentiel ont été multipliés par 33,5 entre 1975 et 2022, et cette très forte augmentation provient de la multiplication de deux éléments : d'une part, les prix réels de l'immobilier (déflatés par l'IPCN) ont été multipliés par 8,7 entre 1975 et 2022, et d'autre part, l'indice des prix à la consommation (IPCN) a également été multiplié par 3,8 entre 1975 et 2002. Ceci correspond à un taux de croissance annuel moyen de 7,8% pour l'indice des prix nominaux des logements. Ce taux de croissance peut être décomposé d'un côté en 4,7% pour l'indice des prix réels de l'immobilier et de l'autre en 2,9% pour l'IPCN.

Ce rapport met aussi en évidence l'existence de quatre cycles sur le marché du logement depuis 1975, avec toutefois des amplitudes et des durées différentes. L'épisode de forte hausse des prix observé entre 2010 et 2021 n'est donc pas un épisode isolé : des hausses similaires se sont produites à trois reprises depuis 1975, contribuant au niveau actuel des prix des logements.

Taux de variation annuel des indices des prix de l'immobilier résidentiel (1975-2022)



Sources : Banque des Règlements Internationaux (BIS) de 1975 à 2008 ; STATEC de 2009 à 2022 ; STATEC pour l'IPCN ; calculs Observatoire de l'Habitat.

Le dynamisme économique et démographique du Luxembourg génère de forts besoins structurels en logements. Face à ces besoins, l'offre de logements s'est avérée relativement peu élastique, avec un nombre de logements produits par année qui n'a par exemple que peu augmenté depuis l'année 2000. En même temps, et jusqu'à très récemment, les gouvernements successifs ont largement soutenu la demande pour des logements, en premier lieu surtout pour les acquéreurs occupants, puis à partir du début des années 1990 également pour les investisseurs. C'est ce décalage entre offre et demande de logements qui a été l'artisan majeur des hausses de prix observées depuis 1975.

1.3.5. Les locations de chambres meublées

Le rapport d'analyse 7 de l'Observatoire de l'Habitat, publié le 26 septembre 2023, mobilise les données issues des annonces immobilières pour étudier l'offre de location de chambres meublées. Ce segment a connu un développement important au Luxembourg ces dernières années et représente aujourd'hui une composante significative de l'offre locative. En outre, ce segment n'est pas intégré aux indicateurs des loyers annoncés publiés par l'Observatoire de l'Habitat, uniquement centrés sur les locations « traditionnelles » d'appartements et de maisons, avec un contrat de bail unique entre un bailleur et un locataire.

La location de chambres meublées recouvre des réalités assez variées, qui ont pendant longtemps échappé à la réglementation. Il s'agit généralement d'un logement (appartement ou maison) mis à disposition par un bailleur unique à destination de plusieurs locataires, chacun d'entre eux louant spécifiquement une chambre intégrant des meubles. Ce rapport d'analyse présente trois enseignements majeurs :

- Entre 2010 et 2012, l'offre de locations de chambres meublées représentait moins de 3% de l'offre locative (c'est-à-dire du total de l'offre de location d'appartements, de maisons et de chambres meublées). A partir de 2013, ce segment a connu un développement graduel jusqu'à aujourd'hui, avec toutefois une nette accélération depuis 2020. En 2022, le nombre d'annonces de location de chambres meublées représente ainsi environ 11,6% de l'offre locative totale. En valeurs absolues, l'offre portant sur des chambres meublées représente ainsi 2 069 annonces en 2022, contre 249 en 2013.
- L'offre de location de chambres meublées reste très concentrée sur deux zones géographiques : la Ville de Luxembourg (qui regroupe 62% des annonces de location de chambres meublées en 2022) et le sud du pays (correspondant au canton d'Esch-sur-Alzette) qui concentre 34% de l'offre de chambres meublées.
- Depuis 2010, les loyers des chambres meublées ont augmenté plus rapidement que les indicateurs traditionnels des loyers annoncés. Ainsi, l'indicateur des loyers annoncés des chambres meublées a augmenté de 4,8% par an en moyenne sur la période 2010-2022 (soit un total cumulé de +76,5%), contre 4,0% pour les loyers annoncés des appartements traditionnels (hausse cumulée de +59,4%) et 3,0% pour les loyers annoncés des maisons (hausse cumulée de +43,3%).

1.4. DISPONIBILITÉ, DÉTENTION ET UTILISATION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE

Trois études publiées en 2023 ont permis d'affiner les connaissances sur le marché du foncier, les réserves foncières disponibles et l'utilisation du foncier pour la construction résidentielle: les Notes 32 et 35 de l'Observatoire de l'Habitat et le rapport final du projet Raum+.

1.4.1. Panorama du foncier constructible

La Note 32 dresse un panorama du foncier pour la période 2021-2022 avec comme objectifs de retracer l'évolution des prix du foncier en zone à vocation résidentielle de 2010 à 2021, d'étudier la part que représente l'achat initial de foncier dans le prix de vente des logements commercialisés en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) et d'analyser le degré de concentration dans la détention du foncier résidentiel parmi les propriétaires privés.

Cette étude confirme les enseignements suivants :

- Le foncier reste la source majeure de l'augmentation des prix des logements au Luxembourg: entre 2010 et 2021, la hausse cumulée des prix des terrains (+136,5%) a été nettement supérieure à celles des prix des logements en construction (+107,4%) et de l'indice des prix de la construction du STATEC (+32,4%).
- Le foncier représente en moyenne 29,5% du prix final des logements commercialisés, une part qui varie de manière importante sur le territoire: le prix d'acquisition du terrain par le promoteur représenterait en moyenne 43,8% du prix final des logements commercialisés à Luxembourg-Ville, contre 20% environ à Clervaux ou à Wiltz.
- La majorité du foncier résidentiel est toujours détenue par des personnes physiques (63,9%) et des sociétés privées (19,1%). Parmi les sociétés, les promoteurs locaux dominent largement les autres acteurs, y inclus les promoteurs étrangers, tant en termes de surface que de valeur foncière détenue.
- La part du foncier détenue par les entités publiques et para-publiques (État, communes et syndicats de communes et Fonds) est en constante augmentation depuis les premières données sur cette question en 2013. En effet, la Note 20 de l'Observatoire de l'Habitat notait que ces acteurs détenaient 7,8% du foncier résidentiel en 2013, alors qu'ils détiennent 14,5% de ce type de foncier en 2022.
- L'exercice de valorisation du foncier constructible vient rappeler l'ampleur des montants en jeu. Plus de 5 000 personnes physiques ont des terrains résidentiels avec une valeur théorique de plus d'un million d'euros. Les cinq promoteurs locaux aux plus grandes réserves foncières ont en moyenne chacun près d'un demi-milliard d'euros de foncier résidentiel.
- Le degré de concentration dans la détention du foncier constructible reste à des niveaux très élevés en 2022. Les 1 000 personnes physiques avec le plus de foncier résidentiel détiennent plus de 40% du foncier détenu par l'ensemble des personnes physiques. Les 10 groupes de sociétés aux surfaces constructibles pour l'habitat les plus étendues concentrent 391,3 hectares, soit près de la moitié (47,9%) de tout ce que détiennent les 1 140 sociétés avec du foncier résidentiel.

La répartition du foncier constructible total par type de propriétaire et par zone du PAG en 2022

	Surface disponible totale (hectares)	Part de la surface disponible totale	Part des zones d'habitation et mixte	Part des zones d'activités	Part des zones de bâtiments et d'équipements publics
Personnes physiques	3 151	55,2%	63,9%	28,8%	34,7%
Sociétés privées	1 104	19,3%	19,1%	21,9%	3,1%
Commune ou syndicat de communes	625	11,0%	7,1%	18,3%	41,1%
État	422	7,4%	2,2%	29,3%	16,0%
Fonds	274	4,8%	5,2%	0,3%	3,2%
Entités liées au culte	37	0,6%	0,7%	0,0%	0,9%
Organisations sans but lucratif	17	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%
Propriétaire non identifié	78	1,4%	1,6%	1,0%	0,6%

1.4.2. Actualisation de Raum+, l'outil de gestion des réserves foncières au niveau communal

Projet commun du Département de l'Aménagement du territoire (DATer) - Observatoire du développement spatial et du Département du Logement - Observatoire de l'habitat, Raum+ est un outil méthodologique pour apprécier et répertorier les réserves foncières au Grand-Duché de Luxembourg. Grâce au dialogue constructif et à une coopération approfondie avec les communes, il permet d'établir une vue d'ensemble territoriale, quantitative et qualitative des réserves foncières. Cet outil est mis à disposition des communes sur une plateforme intranet sous forme d'une base de données géographiques et permet ainsi de disposer d'une vue globale précise et factuelle sur le potentiel foncier au Luxembourg.

Le 12 juillet 2023, le DATer et le ministère du Logement ont publié à travers Raum+ des données actualisées du potentiel foncier des PAG communaux pour le logement et les activités économiques ou artisanales. Avec un total de 5 720 hectares, le Luxembourg dispose d'un potentiel considérable.

Les zones d'habitation représentent la plus grande superficie des réserves foncières (63%), suivies par

les zones industrielles et commerciales (13%), ainsi que les zones mixtes (13%). Environ les trois quarts des réserves foncières sont donc destinées à un usage résidentiel. En se basant sur les densités de logement autorisées par les plans d'aménagement généraux (PAG), il a été possible d'estimer qu'entre 142 500 et 161 500 unités de logement pourraient être construites dans les zones destinées au logement. Ceci correspond, avec une taille moyenne de ménage de 2,3 personnes, à un parc de logement pouvant accueillir jusqu'à 371 500 personnes. Près de 21 % des réserves résidentielles pourraient être mobilisées dans les cinq prochaines années, pour près de 77 500 résidents.

Dans l'ensemble, environ 85,4 % des réserves foncières peuvent être mobilisées sans obstacles juridiques ou physiques. Cependant, seulement environ 19,6 % des réserves sont déjà prêtes à être construites, tandis que la majorité nécessite encore diverses mesures telles que des remaniements fonciers ou des ajustements de planification. Environ un tiers des surfaces recensées dans Raum+ sont déjà artificialisées (environ 1 900 ha), principalement des friches urbaines ou industrielles. Le développement de ces surfaces n'entraîne pas de consommation supplémentaire de sol (land take), mais peut prendre plus longtemps que le développement de « prairies vertes ». L'intérêt des propriétaires pour le

développement ou la vente varie: environ 39 % des propriétaires sont intéressés pour vendre ou développer, tandis que 43 % ne le sont pas.

1.4.3. Nouveaux logements construits entre 2016 et 2022

La Note 35 de l'Observatoire de l'Habitat, publiée le 5 octobre 2023, apporte, dans un contexte de pression croissante sur l'environnement et le milieu naturel, une analyse précise de l'utilisation des réserves foncières pour la construction de nouveaux logements. Ces derniers peuvent être construits soit sur des terrains libres de toute construction, appelés «terrains consommés», soit sur des terrains où un bâtiment préexistant a été démoli pour être remplacé par une nouvelle construction, désignés comme «terrains reconstruits».

Les analyses de la Note 35 mettent à jour les analyses sur la consommation foncière et la reconstruction pour la période 2016-2022. En voici les principaux enseignements :

- La période 2016-2022 a été marquée par une consommation résidentielle stable, et une hausse importante de la reconstruction de terrains résidentiels. Ceci témoigne d'une pression croissante pour trouver des terrains pour la construction dans un contexte de forte concentration du foncier résidentiel ;
- Un nombre important de logements ont été créés sur la période: 17 000 logements proviennent de la consommation foncière et environ 12 000 logements de la reconstruction (sans prendre en compte le nombre de logements qui ont pu être démolis lors du processus de reconstruction) ;
- La part des appartements est plus élevée pour la reconstruction (78 %) que pour la consommation foncière (59 %). La densité nette obtenue est donc aussi plus forte pour les terrains reconstruits : 39,7 logements en moyenne par hectare net sur les terrains consommés contre 53,7 logements par hectare pour les terrains reconstruits ;
- Les espaces urbains vacants, appelés « Baulücken », représentent 43 % des surfaces consommées.

1.5. ANALYSE DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES MÉNAGES EN LIEN AVEC LE LOGEMENT

Trois études publiées en 2023 traitent, de manières différentes, des difficultés auxquelles font face les ménages au Luxembourg en terme de logement.

1.5.1. Caractéristiques socio-démographiques des candidats à un logement en location abordable

La Note 33 de l'Observatoire de l'Habitat, publiée le 4 juillet 2023, met à jour l'analyse de la composition de la liste d'attente pour accéder à un logement auprès du Fonds du Logement qui a été réalisée en 2020. Avec plus de 3 800 candidats-locataires inscrits à l'époque et plus de 5 500 candidats-locataires en mars 2023, cette liste constitue un échantillon représentatif permettant d'obtenir une vue plus précise sur les besoins en logements, notamment en termes de typologie.

Les enseignements principaux de l'étude sont:

- Le nombre de candidats à un logement en location abordable auprès du Fonds du Logement a augmenté de 43,1% entre janvier 2021 et mars 2023. Ceci peut être vu comme un signe que l'exclusion des ménages les plus précaires du marché privé s'aggrave, du fait de l'augmentation des prix et des loyers, et que les conditions d'octroi de crédits immobiliers sont devenues moins favorables;
- Trois types de ménages représentent près de trois quarts des candidats-locataires: les personnes seules (35,1%), les familles monoparentales (22,7%) et les familles nombreuses (16,8%);
- Le besoin d'obtenir un logement décent est également illustré par les éléments suivants (un même ménage peut cumuler plusieurs de ces éléments): 40% des candidats-locataires dépensent plus de 30% de leur revenu net disponible pour leur logement actuel, 44,5% des candidats-locataires habitent un logement non adapté et 37,6% louent un logement à contrat à durée déterminée auprès d'une ASBL;

- La détérioration de l'accès au logement entraîne progressivement l'abandon des préférences résidentielles: la part des candidats-locataires sans préférence par rapport à la localisation d'un éventuel logement auprès du Fonds du Logement est passée de 28% en 2021 à 37% en 2023. Ceci ne signifie pas nécessairement que ces ménages seraient indifférents par rapport à cette localisation;
- Les familles nombreuses rencontrent davantage de difficultés pour trouver un logement locatif abordable adapté à leur taille et tendent à rester plus longtemps sur la liste d'attente.

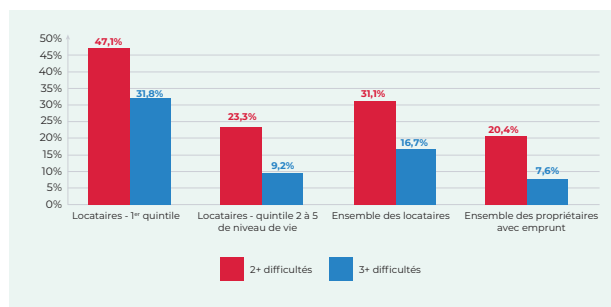
1.5.2. L'indicateur de déprivation cumulée, conditions de logement des ménages

La Note 34 de l'Observatoire de l'habitat, publiée le 5 octobre 2023, introduit un indicateur de déprivation cumulée en relation au logement et permet ainsi de dresser une nouvelle perspective sur les conditions de logement des ménages du marché privé du Luxembourg.

La déprivation liée au logement, telle que définie dans le cadre de cette note, englobe les problèmes et les défis auxquels les ménages font face et inclut outre l'incapacité de faire face à des dépenses financières imprévues, des situations telles que le surpeuplement, les fuites d'eau, les nuisances sonores provenant du voisinage, ainsi que des arriérés de paiement des charges liées au logement. Les conditions de logement des ménages sont mesurées sur la base de 12 indicateurs tirés de l'Enquête Européenne EU-SILC 2019, et qui peuvent être cumulés au niveau du ménage.

Près de 36% des ménages locataires et 54% des ménages propriétaires avec emprunt affirment ne connaître aucune difficulté concernant leur logement. Pour les locataires les moins aisés, seuls 22,6% déclarent être dans cette situation. Le graphique ci-dessous montre qu'en 2019, 47,1% des locataires les moins aisés cumulent au moins deux difficultés liées au logement, et 31,8% au moins trois.

Cumul des difficultés sur le marché du logement par type de ménage



1.5.3. Analyse du taux de recours à la subvention de loyer

Depuis sa mise en place en 2016, la subvention de loyer vise à soutenir les locataires au Luxembourg ayant de faibles revenus, et dont les dépenses liées au logement excèdent 25% de leur revenu net (loi du 9 décembre 2015). Cependant, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire estime qu'en 2023, environ 76% des ménages potentiellement éligibles ne font pas appel à cette aide. Cette situation soulève des interrogations concernant d'une part les caractéristiques socio-démographiques des ménages qui ont droit à la subvention de loyer mais qui ne la sollicitent pas, et d'autre part les raisons qui les poussent à ne pas en faire la demande.

Le rapport d'analyse 8, publié le 5 octobre 2023, repose sur une analyse des premiers résultats de l'enquête «logement abordable» réalisée par l'Observatoire de l'Habitat entre février et août 2023 afin d'identifier les causes possibles de ce taux élevé de non-recours à la subvention de loyer. Il montre que :

- 47% des ménages potentiellement éligibles mais non-bénéficiaires de la subvention de loyer ne connaissent pas les aides au logement disponibles au Luxembourg. Ceci concerne particulièrement les individus âgés de 19 à 35 ans, et les personnes de nationalité hors Union Européenne,

- 45% des ménages potentiellement éligibles mais non-bénéficiaires de la subvention de loyer pensent qu'ils ne sont pas éligibles aux aides au logement. Les groupes où l'on retrouve le plus souvent ce cas de figure sont les personnes âgées de 56 à 65 ans, les ménages avec 2 enfants et ceux ayant une nationalité d'un pays de l'Union Européenne.

Sur la base de ces analyses, il semble opportun :

- d'améliorer la communication générale concernant les aides au logement en location ;
- d'identifier au mieux les populations éligibles (éventuellement à travers de nouvelles sources de données administratives sur les locataires) ;
- d'améliorer la communication sur les aides à destination des groupes moins bien informés (populations issues de l'étranger et les jeunes).

02

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



2.1. AIDES À LA PIERRE ACCORDÉES PAR L'ÉTAT EN 2023

Depuis l'entrée en vigueur le 1er octobre 2023 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, 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
- ▶ 75% 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% du prix d'acquisition du terrain et des frais d'études ;
- ▶ 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 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 et de l'Aménagement du territoire soumet 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 réalisation de logements abordables au sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
- ▶ à la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- ▶ à la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- ▶ à l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- ▶ au développement de projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Étant donné qu'au moment de la finalisation du présent rapport, les comptes du Fonds spécial pour le logement abordable n'étaient pas encore clôturés, ce rapport présente les données relatives à l'exercice budgétaire 2022. Le rapport annuel du Fonds spécial pour l'exercice 2023 sera disponible en mai 2024.

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

75%



75%

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



75%

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

Des frais d'études

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

Promoteurs publics
Communes, Fonds du Logement et SNHBM

50%



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

75%

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

Le rapport annuel 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement (consultable [ici](#)) présente les chiffres-clé suivants :

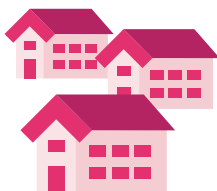


3.306

logements
conventionnés
au 31.12.22

**309
Mio
d'€**

Participations
financières à verser
au 31.12.22



464

logements
supplémentaires
conventionnés
en 2022



**188
Mio
d'€**

d'Aides à la pierre
accordées en 2022

**174
Mio
d'€**

de participations
financières versées
en 2022



41 %

de logements
destinés
à la vente
emphytéotique



59 %

de logements
destinés
à la location
abordable



2/3

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



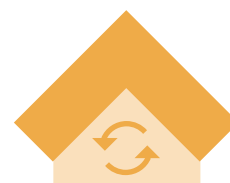
67

Les logements
se situent dans
67 communes



95 %

de nouvelles
constructions



+ 5 %

de rénovations
de logements

2.1.1. Le cahier de charges

Pour assister les promoteurs publics à l'introduction d'une demande d'Aides à la pierre lors de l'élaboration d'un projet de logements abordables, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire met à disposition le «Cahier des charges pour le développement de logements abordables» à respecter.

Le «Cahier des charges pour le développement de logements abordables» rassemble les recommandations du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité dans le cadre :

- ▶ de la réalisation de projets de logements bénéficiant d'une participation financière de l'État tels que prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- ▶ du développement des zones prioritaires d'habitation (ZPH) du plan sectoriel logement
- ▶ de la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- ▶ de la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29bis qui s'applique aux plans d'aménagement particulier «nouveau quartier» (PAP) dont la procédure d'adoption (saisine du collège échevinal) est entamée après le 18 février 2022.
- ▶ du plan sectoriel logement au sens de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Il s'adresse aux promoteurs publics et privés, aux décideurs communaux et à tout maître d'œuvre à qui a été confié une mission de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un projet de logement bénéficiant des Aides à la pierre du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

2.1.2 Les promoteurs publics

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 vent (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 1er 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 Schmött», c'est-à-dire la réfection du site. Le projet «An der Schmött» 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	2022
<i>en milliers d'euros</i>					
Somme bilantaire	276 357	325 873	376 331	419 368	472 970
Capitaux propres[*]	92 131	100 029	105 513	108 846	115 509
Provisions	5 631	4 288	2 822	4 531	7 934
Immobilisations					
Terrains	97 621	100 055	100 341	99 267	99 162
Constructions	43 966	57 480	72 145	116 283	112 396
Logements entamés	300	266	245	293	234
Logements achevés	109	226	200	300	289
Logements en cours de construction	804	961	981	1 076	1 010
Logements locatifs	212	262	311	349	441
Réserves foncières (en hectares)	117,9	118,4	118,4	118,4	118,4
Personnel (moyenne employés à temps plein)	94	107	122	141	146

2.2. ACQUISITION PAR L'ÉTAT DE LOGEMENTS EN VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

2.2.1 La Commission d'Acquisition de Logement abordable (CAL29)

Conscient de la situation tendue pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil, dont l'activité se limite au logement, le gouvernement a décidé fin 2022 de mettre en œuvre un programme d'acquisitions de logements mis en vente sous forme de vente en l'état futur d'achèvement par des promoteurs privés.

L'État se concentre uniquement sur des projets qui répondent aux critères du Cahier des charges appliqués aux projets de création de logements abordables bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et sur des projets dont la mise en production est imminente.

Une procédure et une commission veillant à la bonne exécution du programme ont été mises en place. La commission d'acquisition (CAL29) est une commission consultative du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire qui a comme objet d'aviser le Ministre sur les acquisitions par l'État de logements abordables issus des articles 29 et 29bis de la loi relative à l'aménagement communal et au développement urbain (AMCO) ainsi que d'autres projets proposés sous forme de vente en l'état futur d'achèvement.

La commission est composée de membres du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, de représentants du ministère des Finances et de l'Inspection générale des finances, ainsi que de représentants du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A en tant que promoteurs publics en charge de la gestion des logements acquis.

Situation actuelle de la mise en œuvre du programme d'acquisition de logements en VEFA.

En date du 31 décembre 2023, la situation des projets en étude se présente de la façon suivante :

Projets finalisés			
Projet Kirchberg	29 logements	23,95 millions	contrat de réservation signé
Projet Differdange	61 logements	32,93 millions	contrat de réservation signé
Projet Ell	15 logements	7,88 millions	contrat de réservation signé
Projet Belval I	56 logements	29,75 millions	contrat de réservation en cours
Total	161 logements	94,51 millions	

Projets en discussion (jugés intéressants)

- 7 projets pour → 247 logements
→ 169,52 millions

Projets en cours d'analyse

- 5 projets pour → 111 logements

Projets en préparation

- 11 projets pour → 88 logements

Projets refusés

- 22 projets pour → 322 logements

2.2.2 Acquisition de logements « article 29 » et « 29bis »

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 minis-

tère 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.

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 abordables 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 abordables « à coût modéré », ils sont réservés à la vente à des personnes éligibles aux primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans le cadre de ces acquisitions VEFA, l'État a signé des contrats de réservation pour 45 logements sortant de « article 29 » en date du 31 décembre 2023, de la façon suivante :

Projets finalisés			
Projet Kirchberg	8 logements	6,61 millions	contrat de réservation signé
Projet Ell	15 logements	7,88 millions	contrat de réservation signé
Projet Belval I	22 logements	11,69 millions	contrat de réservation en cours
Total	45 logements	26,18 millions	

Pour tous les plans d'aménagement particulier (PAP) visés par la loi dite « Pacte Logement 2.0 » et engagés dans la procédure d'adoption après le 18 février 2022, le ministère du Logement a mis à disposition un modèle d'accord-cadre, qui vise à établir une entente préalable entre les parties impliquées, à savoir la commune, le(s) propriétaire(s), et éventuellement le promoteur public, avant l'élaboration du PAP conformément à l'article 29bis.

Afin de soutenir la création d'un parc public de logements abordables dans le cadre des plans d'aménagement particulier exécution, l'article 29bis préconise que les modalités de réalisation et de cession des logements abordables doivent être fixées par convention. Plusieurs modèles de conventions sont mis à disposition sur le site du ministère des Affaires intérieures pour les acteurs impliqués permettant de couvrir les différents cas de figure qui peuvent se poser de cession des logements abordables et de leurs fonds à la commune ou à un promoteur public.

La commune ou - en cas de refus de celle-ci d'accepter la cession automatique du foncier destiné aux logements abordable – le promoteur public doit décider si la cession se limite sur les fonds réservés aux logements abordables ou si elle inclut, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce dernier cas, la valeur de la cession des logements abordables en vente en futur état d'achèvement (VEFA) tient compte du coût de réalisation des logements. La part correspondante des fonds est cédée en échange d'une augmentation de 10% du degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement tel que défini dans le plan d'aménagement général. Ces acquisitions en VEFA sont éligibles aux participations financières du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, selon les conditions prévues pour les Aides à la pierre.

2.3. 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 et de l'Aménagement du territoire 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 suivants :

- 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 et de l'Aménagement du territoire 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 reclassement 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 de soutien au développement du logement a engagé en 2023, pour le ministère du Logement, des terrains totalisant plus de 1 360 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 436 logements.

Localité	Surface totale (ha)	Montants engagés total	Montants liquidés en 2023*	Nombre estimé UL
Clervaux	0,99560	280 100 €	280 015,62 €	30
Luxembourg-Merl	0,44030	10 780 000 €	10 750 037 €	22
Bourscheid	0,63470	1 600 100 €	1 600 018 €	16
Kayl	2,42040	9 749 900 €	8 294 570 €	85
Contern	0,95970	3 500 100 €	3 500 029 €	24
Roeser	3,63950	18 274 668 €	9 098 849 €	117
Esch-sur-Sûre	0,59450	1 364 000 €	1 362 884 €	36
Lorentzweiler	0,62520	3 580 600 €	1 875 630 €	22
Hesperange	0,22600	5 328 020 €	926 652 €	7
Lintgen	3,06900	4 400 000 €	4 000 024 €	77
TOTAL	13,6049	58 857 488 €	41 688 708 €	436

*montants liquidés jusqu'au 29 février 2024

2.4. PACTE LOGEMENT 2.0

2.4.1. Etat des lieux de la participation des communes au Pacte Logement 2.0 (situation au 31 décembre 2023)

Convention initiale (CI) et élaboration des PALs

- 100 communes se sont engagées au niveau du Pacte Logement et ont signé une CI jusqu'au 31.12.2023 (situation avant les fusions communales).
- 75 communes ont signé un avenant pour une prorogation de la CI pour douze mois
- 88 communes ont reçu un « avis informel » pour leur projet de PAL (Programmes d'action local logement)
- 92 PALs ont été validés par le ministre du Logement.

En octobre 2023, une commune a décidé par délibération du Conseil communal de ne plus vouloir

adhérer au Pacte Logement et en conséquence de ne pas proroger la Convention initiale.

Depuis l'entrée en vigueur des fusions communales en 2023, quatre communes ont fusionné et forment dès lors deux nouvelles entités communales. Les communes fusionnées reprennent les engagements des communes absorbées.

Convention de mise en œuvre (CMO)

85 communes ont signé une CMO jusqu'au 31 décembre 2023. Ceci reflète la situation après les fusions communales.

Ces communes ont dès lors droit aux dotations courantes sur base des logements abordables conventionnés en 2022 et aux dotations courantes sur base des logements qui étaient en gestion locative sociale et en location abordable 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 faire des demandes de participations financières dans le cadre de la mise en œuvre de leur PAL.

Au cours de l'année 2023, 94 projets ont fait l'objet d'une demande d'éligibilité par les communes via le logiciel SIGINOVA, 40 projets ont été validés par le ministère du Logement et 8 projets ont été refusés.

2.4.2 Conseillers logement

Au total, 40 Conseillers logement sont à disposition des communes dans le cadre du Pacte Logement, dont 27 Conseillers logement externes et 12 Conseillers logements internes.

Actuellement, 14 communes font appel à un Conseiller logement interne et 82 communes travaillent avec un Conseiller logement externe.

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

Toutes les communes engagées au niveau du Pacte Logement profitent actuellement des prestations d'un Conseiller logement. A partir du lancement opérationnel du Pacte Logement, environ 20 430,50 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, 4^{ème} série (juin-octobre 2023)

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 et de l'Aménagement du territoire a, jusqu'à présent, organisé quatre séries complètes de ce cycle de formation. La 4^{ème} série de la formation initiale pour les Conseillers logement a débuté en juin 2023 et s'est terminée en octobre 2023. 4 Conseillers logement internes ont participé à cette série de formation.

Des employés communaux intéressés ont également pu participer à la 4^{ème} 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 de prêter au moins 16 heures de formation par année. Un programme de formation ainsi que des échanges réguliers sont proposés aux Conseillers logement. Au cours de l'année 2023, le ministère du Logement, en collaboration avec la Klima Agence, a organisé 9 moments de formation continue. En 2023, le programme de la formation continue comprenait:

- des webinaires opérationnels et thématiques pour permettre un échange sur les sujets d'actualité entre les Conseillers logement
- des formations digitales pour une mise au point des applications informatiques «SIGINO-VA» et «Raumplus»
- 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 et des visites thématiques (Quartier écologique Walferdange, exposition LUCA, «Energiewochen»).

2.4.3 CePAL

La Cellule d'analyse PAL (CePAL) est une cellule consultative interne au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire 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 d'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 sur toutes les questions relatives à la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

La CePAL est composé de deux urbanistes, d'un juriste et de deux appuis administratifs. En 2023, la CePAL s'est réunie, dans la mesure du possible, dans un rythme hebdomadaire.

2.4.4 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 et de l'Aménagement du territoire 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 de l'Aménagement du territoire 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€ par commune. Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

98 communes ont signé une Convention initiale avant le 31 décembre 2021. Le montant total de la dotation forfaitaire initiale s'élève à 14 554 525€ pour ces 98 communes. Deux communes ont signé la convention initiale en 2022 respectivement en 2023. Etant donné que l'attribution de la dotation initiale est conditionnée au fait d'avoir signé la Convention initiale avant le 31 décembre 2021, ces deux communes n'avaient plus le droit à la dotation initiale.

Dotation sur base des logements abordables créés (ALP)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une CMO se voient attribuer une dotation de 25 000€ pour **tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficie des «Aides à la pierre»**.

Cette dotation concerne donc les logements abordables se situant sur le territoire de la commune et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficie d'une participation financière sur base d'une convention signée l'année précédente par le Ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi précitée du 25 février 1979. Cette dotation est alimentée chaque année en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire des communes signataires d'une CMO.

Si toutes les communes avaient signé une CMO jusqu'au 31 décembre 2023, un montant total de 25 425 000€ aurait pu être attribuée aux communes dans le contexte de cette dotation.

Finalement, dans le contexte de la dotation des logements abordables créés, un montant total de 21 000 000€ a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.

Dotation sur base des logements mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes signataires d'une CMO se voient attribuer une dotation de 2 500€ pour tout logement se situant sur leur territoire et ayant été affecté au cours de l'année précédente au régime de la «gestion locative sociale» respectivement au régime de la «location abordable par un promoteur public».

Cette dotation concerne donc :

- les logements se situant sur le territoire de la commune et ayant été affectés au cours de l'année au régime de la **gestion locative sociale (GLS)** telle que prévue à l'article 66-3 de la loi précitée du 25 février 1979 (calcul prorata en fonction du nombre de mois de la gestion locative sociale)

et

- les logements se situant sur le territoire de la commune et ayant été affectés au cours de l'année au régime de la **«location abordable par un promoteur public»** conformément à l'article 30 de la loi précitée du 25 février 1979 et des règlements grand-ducaux pris en son exécution. Cette troisième voie pour alimenter la dotation financière a été nouvellement introduite par le vote de la loi budgétaire de l'année 2023.

Pour calculer la dotation financière du Pacte Logement 2.0 sur base des logements en «location abordable», la méthode suivante est appliquée:

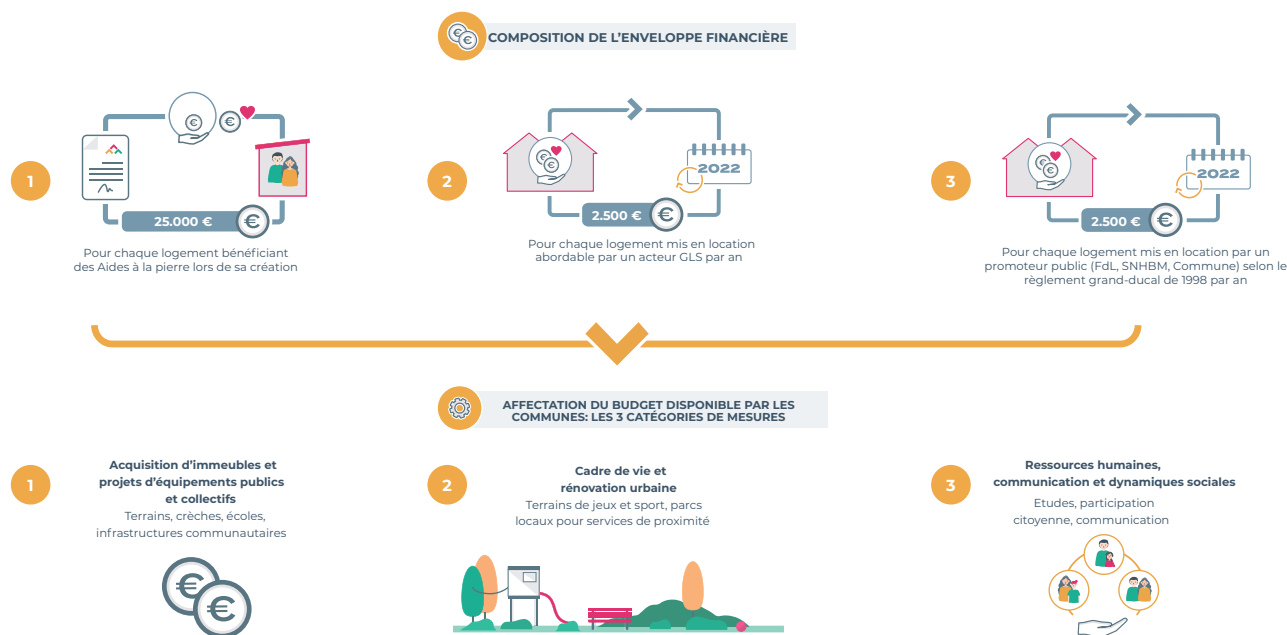
Le nombre total de mois mis en location d'un logement sur le terrain de la commune par un partenaire conventionné sont additionnés. Pour obtenir le montant maximum de 2 500€ par logement, le logement doit être loué pendant 12 mois par année civile. Pour tout logement GLS, la commune reçoit le montant calculé au prorata des mois loués par an.

Un montant total de 5 243 125 € aurait pu être attribué aux communes dans le contexte de la dotation «GLS», si toutes les communes avaient signé une CMO jusqu'au 31 décembre 2023.

A ce titre, un total de 4 103 250€ a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.

Dans le contexte de la «location abordable», si toutes les communes avaient signé une CMO jusqu'au 31 décembre 2023, un montant total de 19 845 000 € aurait pu être attribué aux communes.

A ce titre, un total de 14 970 000€ a déjà été attribué aux communes signataires d'une CMO.



2.4.5 Collaboration avec Klima-Agence G.I.E.

En 2021, le ministère du Logement a signé deux conventions avec Klima-Agence G.I.E. (ancien groupement d'intérêt économique MyEnergy 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 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 mis à disposition aux communes par Klima Agence dans le cadre du Pacte Logement.

Cette collaboration a été prolongée le 10 novembre 2023 par deux nouvelles conventions. Au niveau de la mise-en-œuvre du Pacte Logement, les missions de la Klima-Agence comprennent une assistance :

1) au niveau de la gestion des conseillers Pacte Logement avec les tâches suivantes :

- mise à disposition de conseillers logement externes ;
- attribution des missions aux conseillers logement externes ;
- gestion des paiements des conseillers logement externes ;
- helpdesk pour des questions relatives à la mise à disposition organisationnelle des Conseillers logement externes.

2) au niveau de l'organisation de la formation initiale, de la formation continue et de l'encadrement des Conseillers logement (internes et externes) :

- Assistance dans l'organisation de journées d'échange pour les Conseillers logement ;
- Assistance au niveau des échanges à organiser entre les Conseillers du Pacte Logement ainsi que du Pacte Climat et du Pacte Nature.

3) au niveau des activités d'information et de communication :

- Actualisation du site internet pactelogement.lu;
- Demandes d'appels d'offres, production et distribution du matériel de communication validé au préalable par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire;
- Gestion de l'outil intranet « Squareboard » facilitant l'échange entre les Conseillers logement.

2.4.6 Collaboration avec le syndicat intercommunal de gestion informatique (SIGI)

Afin de faciliter l'élaboration du Programme d'action local logement, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, en collaboration avec le syndicat intercommunal de la gestion informatique (SIGI) met 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 2023, les fonctionnalités suivantes ont été mises à disposition des communes et des Conseillers logements :

- saisie des prestations et générations des fiches de prestations pour la phase CMO
- associations des heures supplémentaires d'un projet au contingent d'heures du Conseiller logement d'une année
- saisie des projets logements
- Demandes de validation des projets logements

- Saisie du bilan annuel de la mise en œuvre du PAL

Le Ministère a obtenu à sa disposition les fonctionnalités suivantes :

- ajout gestionnaire Pacte Logement
- intégration des dotations "Gestion Logabo (Logement abordable)"
- traitement des demandes de validation des projets logements
- ajout d'indicateurs au dashboard du Pacte Logement et des projets logements
- ajout d'une carte avec la localisation des différents projets

2.5. LOCATION ABORDABLE

La loi du 7 août 2023 relative au logement abordable redéfinit la création, la gestion et l'attribution des logements en main publique destinés à la location ou à la vente. Ces « logements abordables » sont créés grâce à des participations financières de l'État. L'objectif de la loi est de dynamiser la création de ces logements afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui connaissent des difficultés à se loger décemment.

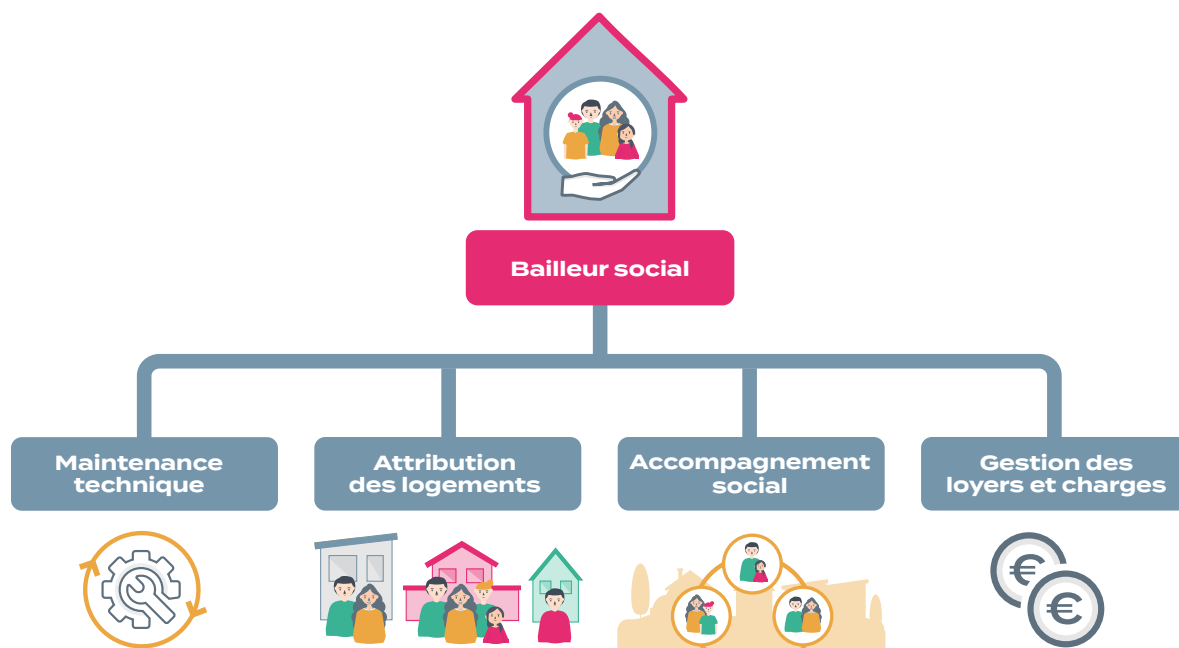
Cette nouvelle loi remplace l'ancienne législation en matière d'aide au logement, datant de plus de 40 ans, et met en place un cadre clair, transparent et plus juste pour le financement de ces logements et de l'accompagnement de ses habitants. Les éléments clés de la loi relative au logement abordable sont:

- ▶ définition du logement abordable ;
- ▶ harmonisation et transparence du système des participations financières « Aides à la pierre » ;
- ▶ introduction du concept de promoteur social ;
- ▶ introduction des concepts de vente abordable et de vente à coût modéré ;
- ▶ introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable ;
- ▶ nouveau processus d'attribution des logements destinés à la location abordable ;
- ▶ calcul du loyer abordable qui s'adapte au revenu des locataires ;
- ▶ mise en place d'un registre national des logements abordables « RENLA ».

Plus précisément, la nouvelle loi présente plusieurs avantages pour les candidats-locataires et locataires d'un logement abordable :

- ▶ une méthode de calcul juste du loyer pour tous les locataires
- ▶ l'accompagnement et l'information par le bailleur social
- ▶ le loyer ne peut dépasser 35% du revenu de la communauté domestique
- ▶ une seule liste nationale pour tous les logements abordables disponibles (RENLA)
- ▶ un seul point de contact auprès d'un bailleur social au choix du demandeur locataire pour faire une demande en vue de l'octroi d'un logement abordable

Le bailleur social prévu par ladite loi est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Ses missions comprennent la location des logements à des locataires moyennant un bail abordable, la prestation de conseils et d'information aux personnes à la recherche d'un logement abordable, le suivi des candidats-locataires ainsi que la mise à jour régulière de leurs dossiers. Il a également la charge de l'entretien des logements et de l'accompagnement des locataires pour assurer le respect des droits et devoirs des locataires.



L'exercice de cette mission est lié à l'obtention d'un agrément. Les conditions d'obtention de l'agrément varient en fonction du nombre de logements abordables gérés par le bailleur. Tout bailleur social doit faire prévaloir du personnel qualifié, l'honorabilité professionnelle du responsable, les statuts et le budget prévisionnel de l'organisme.

Tout promoteur social se trouvant tenu par une convention d'Aides à la pierre bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de transition de trois ans.

Le Registre national des logements abordables (RENLA) recueillera des données précises permettant de faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie et des occupants. L'instauration du RENLA permettra de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les logements existants, les besoins et la disponibilité de logements destinés à la location abordable.

Le RENLA regroupe les données relatives aux logements destinés à la location abordable, aux candidats-locataires ainsi qu'aux locataires. Il introduit un système harmonisé réglant l'attribution des logements vacants.

L'avantage pour le candidat-locataire est évident, il n'aura plus besoin de s'inscrire auprès de chaque bailleur social individuellement. Une inscription au RENLA le rend éligible pour tout logement destiné à la location abordable pour autant que sa priorité sociale soit reconnue.

En résumé, le RENLA offre:

- ▶ un suivi de dossier simplifié auprès d'un seul bailleur ;
- ▶ une gestion simplifiée des candidatures pour les bailleurs sociaux ;
- ▶ une attribution équitable et efficace des logements locatifs ;
- ▶ le calcul automatisé et une révision simple du loyer abordable ;
- ▶ la possibilité d'anticiper les besoins futurs grâce à un outil dédié.

Pour pouvoir s'inscrire au RENLA, tout candidat-locataire doit répondre aux critères d'éligibilité suivants :

- ▶ être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- ▶ aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché du Luxembourg ou à l'étranger ;
- ▶ le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité ;
- ▶ le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande.

Faisant suite au constat de l'éligibilité et en fonction d'un logement vacant, le bailleur social peut attribuer un logement à un candidat-locataire.

Il existe **deux types d'attribution** des logements destinés à la location abordable :

1. L'attribution universelle pour les logements **tous publics** (hors logements dédiés) est effectuée dans le cadre d'une enquête sociale en tenant compte des critères :
 - ▶ socio-économiques,
 - ▶ relatifs au logement vacant.
2. L'attribution libre pour les logements dédiés est effectuée pour les candidats-locataires des catégories suivantes :
 - ▶ personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché,
 - ▶ jeunes (de moins de 26 ans lors de l'attribution jusqu'à 32 ans),
 - ▶ personnes âgées de soixante ans ou plus,
 - ▶ étudiants,

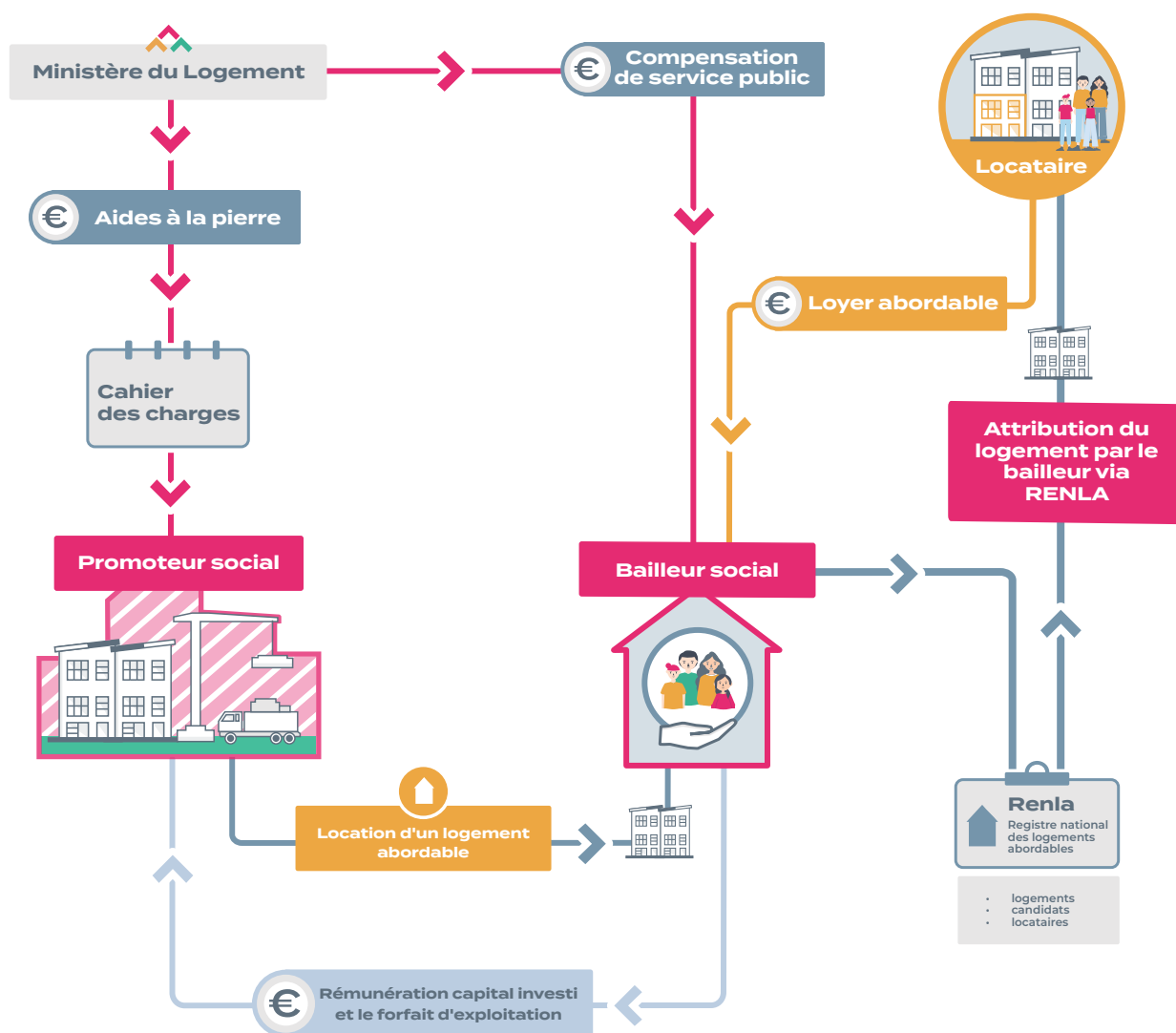
- ▶ salariés du promoteur social,
- ▶ membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social,
- ▶ demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire,
- ▶ logements dédiés dits de réserve.

Tout locataire bénéficiant d'un **logement abordable** paye un loyer abordable qui est calculé en fonction des revenus de sa communauté domestique. Ce loyer varie entre 10% et 35% des revenus de la communauté domestique, permettant à chaque famille de vivre une vie décente.

Le promoteur social, à côté du financement de l'Aide à la pierre à hauteur de 75% du coût du projet, peut demander une **compensation de service public** pour la réalisation des logements destinés à la location abordable. Cette compensation est obtenue d'une part moyennant le loyer perçu mensuellement par le bailleur social et d'autre part sous forme de forfait couvrant les frais d'exploitation du promoteur social.

Le bailleur social, qui met en location des logements abordables, peut également percevoir une compensation de service public pour l'exercice de ses missions. Cette compensation est allouée sous forme de forfait, moyennant la signature d'une convention. Ce forfait est accordé pour couvrir d'une part les frais de gestion du bailleur social et d'autre part pour compenser un éventuel déficit ayant résulté par une différence entre un loyer versé au promoteur et un loyer perçu du locataire.

Après l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a procédé à une communication extensive avec ses partenaires. Cette communication consistait en la mise à jour régulière de son site internet, la diffusion de circulaires ministérielles, l'organisation de workshops pendant la Semaine nationale du logement, la distribution de notices d'informations aux locataires et la tenue de réunions individuelles.



Un outil important de la mise en oeuvre commune de la loi relative au logement abordable est le **Comité de pilotage 'Dialogue structuré'** qui réunit les partenaires concernés: le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, la Fedas (Fédération des acteurs sociaux du Luxembourg), le Syvicol (Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises), le Fonds du Logement et la Société nationale d'habitations à bon marché.

Ce comité a comme objet la consultation des partenaires en amont des décisions, le partage d'informations générales relatives à toutes les décisions, le partage des soucis du terrain, la veille aux décisions prises dans l'intérêt des bénéficiaires. Il s'est réuni à 5 reprises au courant de l'année 2023.

2.6. GESTION LOCATIVE SOCIALE

Par la «Gestion locative sociale» (GLS) un organisme, conventionné par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, 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 (candidat locataire 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 et de l'Aménagement du territoire, le ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil ainsi que par certaines communes, respectivement leurs offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs, alors qu'il incombe au ministère du Logement et l'Aménagement du territoire 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 2023, nos partenaires conventionnés géraient plus que 1 208 logements (1177 logements fin 2022) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à environ 1,58 million d'euros en 2023.

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

2.6.1. Les partenaires conventionnés

En 2023, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec 33 organismes actifs dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée.

Les partenaires de la Gestion locative sociale en 2023 ¹

Partenaires conventionnés	Nombre de logements	Participation étatique en EUR
Fondation pour l'accès au logement (FAL)	362	509 860
Fondation Caritas / Caritas Jeunes et Familles / Caritas Accueil et solidarité	90	119 460
Croix Rouge Luxembourgeoise	95	103 980
Fondation Jugend- an Drogenhëllef	29	43 520
Stëmm vun der Strooss a.s.b.l.	7	10 080
Wunnéngshëllef a.s.b.l.	116	158 640
Fondation Maison de la porte ouverte (FMPO)	7	10 080
Télos éducation a.s.b.l.	**	-
Comité nationale de défense sociale CNDS a.s.b.l.	18	20 340
LIFE a.s.b.l.	50	87 470
Fondation Pro Familia	1	1 440
Habitat et Humanisme Luxembourg Asbl	0	0
Wunzierkel a.s.b.l.	**	-
Arcus Kanner an Jugend a.s.b.l.	4	4 320
Femmes en détresses	8	2 100
Solina Solidarité Jeunes	7	11 040
Luxitania a.s.b.l.	**	-
Coopérations SIS	2	2 880
Liewen Dobaussen asbl	1	1 440
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	112	153 900
Ville de Diekirch	22*	23 760
Office social NORDSTAD	73	90 420
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	36	50 940
Syndicat intercommunal « De Réidener Kanton »	24*	23 220
Office social Dudelange	**	-
Office social Mersch	(32 ***)	17 700
Office social de Wiltz	25*	-
Ville d'Esch sur Alzette	25	32 160
Cohabitage a.s.b.l.	1	1 930
Office sociale RESONORD	38	50 280
Office sociale Centre Est	11	15 480
Office sociale Mamer	0*	0
Gutt Wunnen a.s.b.l.	36	27 680
Administration Communale Mondorf les bains	0	0
Total	1200	1 574 120

* nombre provisoire

** nombre pas encore communiqué

*** logements transférés à Gutt Wunnen a.s.b.l. à partir de juin 2023

Dans le cadre de deux projets pilotes, le Fonds du Logement et la SNHBM gèrent quelques logements en Gestion locative sociale (GLS). Les deux promoteurs publics ne sont toutefois pas à considérer comme acteurs GLS traditionnels dans ce contexte.

¹ montants liquidés jusqu'au 31 décembre 2023

2.7 PLAN SECTORIEL LOGEMENT

2.7.1 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 1^{er}, paragraphe 2, points 20° et 21°, dédie au moins

30% de la surface construite brute à la réalisation de logements abordables»

Le Pacte logement 2.0 a notamment instauré un nouvel article 29*bis* 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 29*bis* 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 2023 des Groupes de travail interministériels ont eu lieu afin de développer les ZPH (zones prioritaires d'habitation) suivantes :

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

Un modèle de convention cadre État-commune en vue du développement des différentes zones prioritaires d'habitation (ZPH) a été élaboré. Cette convention a pour objet de déterminer le cadre permettant d'accompagner les différentes phases du projet de développement urbain des ZPH et ceci allant des études préalables à la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004

concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

2.7.2 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 permet 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.

La Commission de suivi a débuté les travaux pour le rapport qui devra être présenté au ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. Il est prévu d'établir des fiches spécifiques pour chaque ZPH. La démarche a été présentée lors de la réunion du groupe de suivi PSL le 29 novembre 2023.

En 2023, le groupe de suivi PSL a eu plusieurs réunions afin de préparer le mémoire en duplicata du recours contre le PSL. Le 16 décembre, une réunion a eu lieu avec le Maître Kinsch au ministère des Affaires intérieures.

La partie écrite ainsi que la partie graphique du Plan Sectoriel Logement sont à consulter sur le site internet du Département de l'Aménagement du territoire.



03

**Soutien aux
locataires et
propriétaires
du marché
privé**



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. A noter que les lois mentionnées ont été transposées, avec effet au 1^{er} septembre 2023, dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

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. 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.

19 demandes de garantie locative pour un montant global de 55 785 € ont connu une suite favorable en 2023.

3.1.2. La subvention de loyer

De nombreuses communautés domestiques à revenus modestes, ne peuvent pas acquérir de logement. Ils rencontrent souvent 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 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, transposée ensuite dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, est entrée en vigueur.

Le modalités et paramètres de calcul ont été adaptés de sorte à élargir de manière considérable le champ d'application de la subvention de loyer. En effet, le nombre de communautés domestiques

éligibles a été élargi au revenu correspondant au niveau de vie médian et les communautés domestiques monoparentales sont pris en considération de façon particulière.

De plus, les montants alloués aux communautés domestiques 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 2023, 10 236 communautés domestiques ont bénéficié d'une subvention de loyer pour un montant global de 27,34 millions d'euros (+53,91% par rapport à l'année 2022 pour laquelle ce montant s'élevait à 17,76 millions d'euros). Le nombre de paiements correspondant s'élève à 102 684 unités, soit une progression de 14,36% par rapport à l'année 2022.

3.2. AIDES À LA PROPRIÉTÉ

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 la même communauté domestique. Les 20 garanties de l'État accordées en 2023 s'élevaient en moyenne à 110 820 €.

3.2.2. Les aides en capital

Primes de construction/d'acquisition

Avec 701 unités, le nombre des primes accordées en 2023 a connu une baisse de 16,94% comparé à 2022. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 3 402 941,61 €, a baissé en 2023 de 16,09%.

Évolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2014 et 2023



Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Entre 2014 et 2023, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1 193 unités. Quant au chiffre réalisé en 2023, il se situe en dessous de cette moyenne avec 701 primes accordées (-41,24%).

Évolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2014 et 2023 (en millions d'euros)



Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Évolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2014 et 2023



Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Le montant moyen des primes de construction et primes d'acquisition accordées en 2023 a augmenté de 1,03% par rapport à l'année 2022.

Évolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2014 et 2023

Année	Acquisition	Construction
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%
2023	67%	33%
Moyenne	67%	33%

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

En 2023, le rapport prime d'acquisition/prime de construction a augmenté en faveur de la prime d'acquisition.

Récapitulatif du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1994 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	
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
2023	303	168	471	144	86	230	701

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

En 2023, le rapport entre les primes d'acquisition et les primes de construction était de 2,05:1 (en 2022 ce rapport était encore de 1,43:1).

Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'État à encourager l'accèsion à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne dont le montant maximal s'élève à 5 000 € par personne. En 2023, le nombre de primes accordées était de 28 unités, correspondant en moyenne à quelques 706 € par bénéficiaire.

Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, 128 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 311 577,35 €. Depuis la création du Département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1 187 € en 1989 à 2 434 € en 2023.

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

En 2023, 5 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1 070 €. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2 277 communautés domestiques ont pu bénéficier de cette mesure.

Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Au cours de l'année 2023 aucune prime pour aménagements spéciaux n'a été payée.

Entre 1984 et 2023, 294 communautés domestiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,50 millions d'euros.

Aides en capital payées entre 2014 et 2023 (en millions d'euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 *
Prime d'acquisition	5,20	7,03	4,84	5,95	5,24	5,48	3,57	2,70	2,55	2,44
Prime de construction	1,46	1,82	1,36	1,64	2,31	2,47	1,66	1,33	1,55	0,97
Prime d'architecte	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01
Prime d'épargne	0,25	0,37	0,24	0,28	0,15	0,14	0,10	0,03	0,06	0,02
Prime d'amélioration	0,54	0,69	0,51	0,59	0,44	0,43	0,36	0,26	0,42	0,31
Prime pour aménagements spéciaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00
Participation financière Lenz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,04	0,02	0,02
TOTAL	7,48	9,93	6,97	8,48	8,18	8,54	5,72	4,38	4,61	3,77

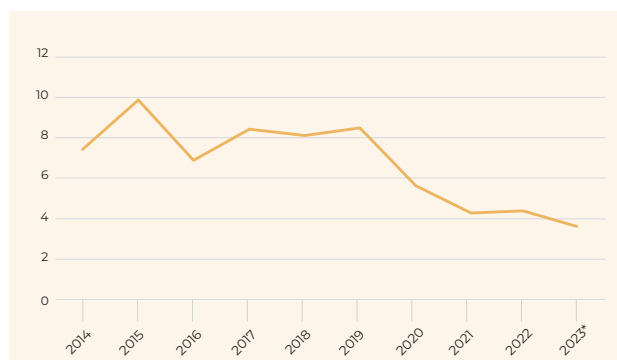
* Montants accordés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Evolution des aides en capital de l'État en matière de logement entre 1994 et 2023

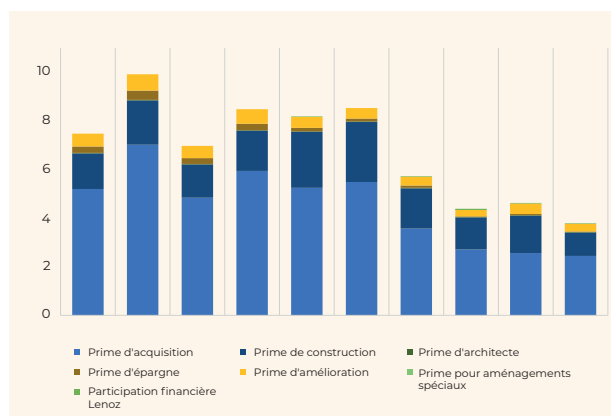
Entre 1994 et 2023, 308,26 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital.

Évolution du total des aides en capital payées entre 2014 et 2023 (en millions d'euros)



* Montants accordés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire
Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Répartition par type d'aides en capital payées entre 2014 et 2023 (en millions d'euros)



* Montants accordés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire
Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Inscriptions hypothécaires

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

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 de 0,25% à 2,45%.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, un montant global de 10,43 millions d'euros a été liquidé en subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt

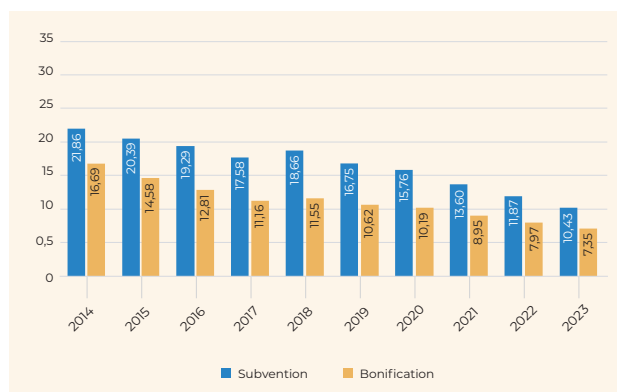
était de 77 631 unités en 2023, soit une diminution de 13,28% par rapport à 2022.

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 de crédit un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et qui ont au moins un enfant à charge.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, 110 348 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 7,35 millions euros, soit 612 911 € en moyenne par mois.

Évolution des montants liquidés en subvention et bonification d'intérêt entre 2014 et 2023 (en millions d'euros)

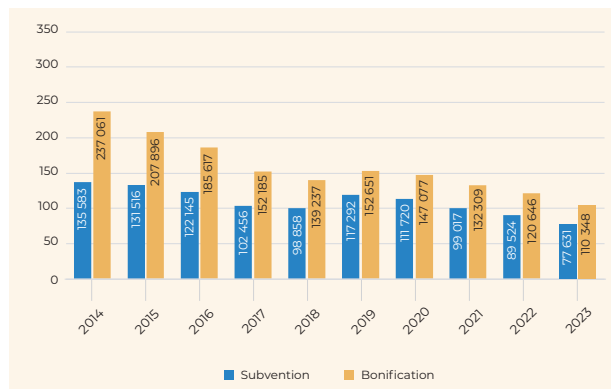


Source et graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Aux 17 783 946,99 € accordés en 2023 en subventions et bonifications d'intérêt correspondent 187 979 paiements.

A cet égard, il est important de noter qu'avec l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement (la réforme des aides individuelles), la bonification d'intérêt a été intégrée dans la subvention d'intérêt. Les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt pourront encore en bénéficier pendant une période transitoire de 2 ans.

Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2014 et 2023



Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Aides en intérêt accordées entre 2014 et 2023 (en millions d'euros)

Année	Subvention d'intérêt	Bonification d'intérêt	Total
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
2023	10,43	7,35	17,78
Total	166,19	111,87	278,06

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Quant à l'ensemble des aides en intérêt, l'État a accordé environ 1,02 milliards d'euros entre 1998 et 2023.

Pour l'année 2023, on peut constater une baisse du montant des subventions d'intérêt (-12,17%) ainsi qu'une baisse du montant des bonifications d'intérêt (-7,75%).

3.2.4. Prêts climatiques

Avec l'introduction de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, transposée par la suite dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, le 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 aux particuliers, personnes physiques, propriétaires d'un logement ;
- Il s'agit ici d'une subvention d'intérêts de jusqu'à 1,5% sur le prêt contracté pour le financement des travaux d'assainissement énergétique.
- 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.

Au cours de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023, une subvention d'intérêt pour prêt climatique a été payée dans 230 dossiers pour un montant total de 223 985,58 €.

3.2.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2023

Prime de construction/d'acquisition en 2023 (situation familiale, état civil et revenu)

- État civil:

Avec 46,65% des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées et en partenariat déclaré est la catégorie la plus importante, suivie de celle des célibataires et personnes divorcées (39,51%).

- Situation familiale:

La part des communautés domestiques ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la majorité, soit 58,35%, des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition, alors que le groupe des communautés domestiques composées d'une seule personne représente 26,96% des bénéficiaires.

- Revenu:

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel inférieur à 48 385,58 €, sont proportionnellement beaucoup plus représentés (59,49%) que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

Prime d'amélioration en 2023

En 2023, 78,91% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

59,06% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette, un pourcentage supérieur à celui de 2022.

Subvention d'intérêt en 2023

- État civil:

La catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (59,60%) à bénéficier en 2023 d'une subvention d'intérêt. De façon générale, les résultats obtenus en 2023 dans cette catégorie sont quasiment identiques à ceux constatés en 2022.

- Situation familiale:

Par rapport à 2022, le pourcentage des communautés domestiques ayant un enfant et plus à charge est resté stable avec 69,57% en 2023.

► Revenu:

En 2023, 45,67% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt disposaient d'un revenu imposable annuel inférieur à 48 385,58€, alors que 22,30% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 48 385,58€ et 64 514,10€.

► Age:

35,93% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 39,49% dans celle comprise entre 40 et 50 ans.

Bonification d'intérêt en 2023 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

► État civil:

Tout comme en 2022, la catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (82,21%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2023.

► Situation familiale:

Les communautés domestiques ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2023 avec 78,76%. Les résultats obtenus en 2023 sont quasiment identiques à ceux constatés en 2022.

► Age:

24,86% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 48,69% dans celle comprise entre 40 et 50 ans.

3.3. REMBOURSEMENT DES DIFFÉRENTES AIDES INDIVIDUELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente à la communauté domestique bénéficiaire pendant un délai minimal prescrit par la loi.

Entre 1989 et 2023, quelque 214,33 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 2023, le montant total des remboursements s'élevait à 4,83 millions d'euros répartis sur 2 868 dossiers.

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

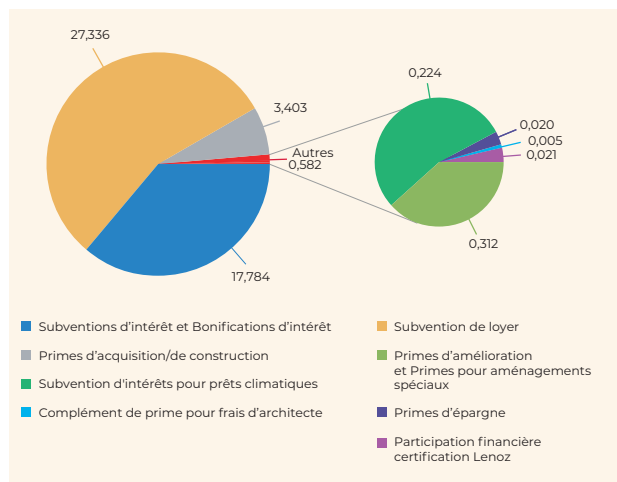
En 2023, l'État a accordé **49,104 millions d'euros** d'aides individuelles directes en matière de logement.

Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État en 2023

Nature de l'aide individuelle	Montants (en millions d'€)	Nombre des dossiers individuels
Primes d'acquisition/de construction	3,403	701
Primes d'épargne	0,020	28
Primes d'amélioration et Primes pour aménagements spéciaux	0,312	128
Complément de prime pour frais d'architecte	0,005	5
Subventions d'intérêt et Bonifications d'intérêt	17,784	13 220
Subvention d'intérêts pour prêts climatiques	0,224	230
Subvention de loyer	27,336	10 236
Participation financière certification LenoZ	0,020	13
Total	49,104	24 561

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Répartition des aides individuelles accordées en 2023 (en millions d'euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Aides individuelles : Montants liquidés de 2014 à 2023

	Total	2023*	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	
Subventions/Bonifications d'intérêt (15.0.34.080)	278 051 056,61	17 783 946,99	19 846 790,55	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	Subventions/Bonifications d'intérêt (15.0.34.080)
Prêts climatiques : Participation à la charge d'intérêts (15.0.34.081)	668 408,82	223 985,58	187 998,84	105 663,86	110 736,13	18 659,00	21 365,41	0,00	0,00	0,00	0,00	Prêts climatiques : Participation à la charge d'intérêts (15.0.34.081)
Subvention de loyer (15.0.34.090)	80 825 841,00	27 336 096,66	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	Subvention de loyer (15.0.34.090)
Primes de construction/d'acquisition et Primes d'architecte (45.0.53.001)	61 725 725,45	3 408 292,61	4 108 426,61	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	Primes de construction/d'acquisition et Primes d'architecte (45.0.53.001)
Primes épargne (45.0.53.000)	1 630 308,42	19 768,37	55 342,42	30 475,50	101 335,49	140 826,46	148 248,87	283 254,99	234 661,95	367 691,20	248 703,17	Primes épargne (45.0.53.000)
Primes amélioration (45.0.53.000)	4 555 098,80	311 577,35	421 176,89	260 835,34	354 754,33	433 680,25	436 556,21	586 352,50	512 816,56	693 364,52	543 884,85	Primes amélioration (45.0.53.000)
Participation financière certificat de durabilité (45.0.53.000)	82 497,60	19 500,00	16 500,00	38 997,60	7 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Participation financière certificat de durabilité (45.0.53.000)
Prêt climatiques : Prise en charge conseiller en énergie et primes en capital (45.0.53.003)	10 500,00	0,00	4 500,00	3 000,00	1 500,00	1 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Prêt climatiques : Prise en charge conseiller en énergie et primes en capital (45.0.53.003)
Primes pour aménagements spéciaux (45.0.53.004)	31 674,57	0,00	0,00	10 056,83	0,00	26 474,2	15 000,00	2 791,20	1 179,12	0,00	0,00	Primes pour aménagements spéciaux (45.0.53.004)
Aide épargne-logement généralisée (45.0.53.008)	17 100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 100,00	Aide épargne-logement généralisée (45.0.53.008)
TOTAL	427 598 271,27	49 103 167,56	42 402 199,38	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	TOTAL

*Montants accordés du 1er janvier au 31 décembre 2023

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

3.5. 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 2023, un total de 11 940 citoyens se sont présentés au Guichet unique des aides au logement afin d'obtenir des informations en rapport avec les aides individuelles au logement ou des renseignements généraux concernant l'habitat.

A partir du 7 septembre 2023 un nouveau système de prise de rendez-vous a été mis en place en ligne. Les jeudis sont désormais réservés aux visiteurs ayant pris un rendez-vous au préalable via une démarche sur guichet.lu. Jusqu'au 31 décembre 2023 un total de 190 rendez-vous ont été demandés.

En 2023, le Call Center était ouvert 250 jours et un total de 59 422 appels ont été reçus.

Quant aux appels téléphoniques et aux demandes d'information via 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 de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité et le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, « 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 renouvelables et durables, ainsi que sur les aides financières étatiques.

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

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 et de l'Aménagement du territoire. 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 par téléphone au 43 90 30-40.

3.6. RÉFORME DE LA LÉGISLATION RELATIVE AUX AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT

Avec l'entrée en vigueur en septembre 2023 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, a été mis en place la réforme 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 bénéficier de la garantie locative sera augmenté de 40% à 50%.

Quant à la garantie de l'État pour l'acquisition ou la construction d'un logement, la loi introduit dorénavant des plafonds de revenu. Ces plafonds sont fixés de manière 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 10 à 2 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'encourager les futurs propriétaires à faire l'effort indispensable d'épargner pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% du montant de celle-ci. Sur 10 ans d'épargne cette prime peut atteindre jusqu'à 5 000 €.

En outre, la nouvelle législation 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 € a été 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.

Quant aux logements intégrés dont la première occupation a lieu après le 1^{er} septembre 2023 et qui est achevée avant le 31 décembre 2026 - donc pendant une période limitée - le montant de cette prime est augmenté à 20 000 € pour faire face aux difficultés rencontrées par les acteurs du secteur de la construction immobilière.

Les primes pour rénovations énergétiques ont été complétées par la prime d'amélioration pour assainissement énergétique, le «Topup Klimabonus». Il s'agit d'une aide pour les communautés domestiques à revenus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire allant jusqu'à 100% du «Klimabonus» accordé par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

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 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, calculées en fonction de son revenu et de sa situation familiale.

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



04

Observatoire de l'Habitat



L'Observatoire de l'Habitat est un service du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire 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 2023 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 2023, 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), y inclus un suivi de l'évolution des prix sur le temps long ;
2. les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés, et l'analyse de l'incidence foncière pour les ventes en VEFA ;
3. l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières, avec le développement d'un nouvel indice pour suivre le nombre d'annonces de chambres meublées et les loyers demandés ;
4. la finalisation du recensement du potentiel foncier selon la méthode Raum+ (en collaboration avec le Département de l'Aménagement du territoire), la mise à jour des analyses sur la structure de la détention du foncier constructible, ainsi que le suivi du nombre de nouveaux logements construits entre 2016 et 2022 ;
5. la mise à jour de l'analyse sur les caractéristiques des candidats à un logement locatif abordable auprès du Fonds du Logement ;
6. le développement d'un indicateur de déprivation cumulée en relation au logement, une nouvelle perspective sur les conditions de logement des ménages du marché privé du Luxembourg ;
7. l'analyse du taux de recours à la subvention de loyer sur la base des premiers résultats de l'enquête « logement abordable » réalisée par l'Observatoire de l'Habitat entre février et août 2023.

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

05

Relations avec la Chambre des Députés



5.1. QUESTIONS PARLEMENTAIRES ET HEURES DE QUESTIONS

Au cours de l'année 2023, **36 questions parlementaires** concernaient le ministre du Logement :

- 1) Question n°7482 du 18 janvier 2023 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant la base légale de la sous-location ;
- 2) Question n°7560 du 7 février 2023 posée par l'honorable députée Myriam Cecchetti concernant les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur résidentiel au Luxembourg (réponse commune avec la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et le ministre de l'Energie) ;
- 3) Question n°7566 du 8 février 2023 posée par l'honorable députée Cécile Hemmen concernant les ventes en l'état futur d'achèvement dans le cas de faillite de l'entreprise de construction ;
- 4) Question n°7612 du 16 février 2023 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant la mise en place d'un observatoire transfrontalier du logement (réponse commune avec la ministre à la Grande Région et le ministre de l'Aménagement du territoire) ;
- 5) Question n°7613 du 16 février 2023 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant la résidence dans les régions frontalières ;
- 6) Question n°7619 du 17 février 2023 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant la vente immobilière en viager (réponse commune avec la ministre des Finances) ;
- 7) Question n°7627 du 21 février 2023 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'achat de projets immobiliers privés par l'État ;
- 8) Question n°7658 du 23 février 2023 posée par les honorables députées Myriam Cecchetti et Nathalie Oberweis concernant le fonctionnement des commissions des loyers intercommunale (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur) ;
- 9) Question n°7711 du 6 mars 2023 posée par l'honorable députée Martine Hansen concernant la hausse des loyers par le Fonds du Logement ;
- 10) Question n°7733 du 9 mars 2023 posée par l'honorable députée Martine Hansen concernant le prêt climatique à taux zéro (réponse commune avec la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable) ;
- 11) Question n°7780 du 16 mars 2023 posée par l'honorable député Mars Di Bartolomeo concernant la mobilité transfrontalière en matière de logement ;
- 12) Question n°7681 du 16 mars 2023 posée par les honorables députés Elisabeth Margue et Marc Lies concernant les actes notariés (réponse commune avec la ministre des Finances) ;
- 13) Question n°7783 du 16 mars 2023 posée par l'honorable député Laurent Mosar concernant les classes d'efficacité énergétique (réponse commune avec la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et le ministre de l'Énergie) ;
- 14) Question n°7799 du 20 mars 2023 posée par l'honorable députée Cécile Hemmen concernant l'assurance de responsabilité civile des constructeurs ;
- 15) Question n°7807 du 21 mars 2023 posée par les honorables députés André Bauer et Gilles Baum concernant les logements pour étudiants (réponse commune avec le ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche) ;
- 16) Question n°7890 du 17 avril 2023 posée par les honorables députées Myriam Cecchetti et Nathalie Oberweis concernant la subvention d'intérêt pour prêt climatique (réponse commune avec la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et le ministre de l'Énergie) ;
- 17) Question n°7904 du 20 avril 2023 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les données concernant le logement ;

- 18) Question n°7928 du 26 avril 2023 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant l'impact de l'évolution démographique sur le marché du logement ;
- 19) Question n°7963 du 4 mai 2023 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les garanties d'achèvement pour des ventes de logements sur plan (réponse commune avec la ministre des Finances et la ministre de la Justice) ;
- 20) Question n°8029 du 24 mai 2023 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les aides au logement ;
- 21) Question n°8042 du 26 mai 2023 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) ;
- 22) Question n°8055 du 2 juin 2023 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant l'achat de projets privés par l'État ;
- 23) Question n°8058 du 5 juin 2023 posée par les honorables députés Elisabeth Margue et Marc Lies concernant l'achat de projets privés par l'État ;
- 24) Question n°8066 du 5 juin 2023 posée par les honorables députées Myriam Cecchetti et Nathalie Oberweis concernant les logements d'urgence dans les communes (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur et le ministre de la Famille et de l'Intégration) ;
- 25) Question n°8110 du 27 juin 2023 posée par l'honorable député Gusty Graas concernant le stationnement de véhicules électriques dans le parking de résidences (réponse commune avec le ministre de l'Energie) ;
- 26) Question n°8143 du 12 juillet 2023 posée par l'honorable député Sven Clement concernant le logement abordable (réponse commune avec la ministre de l'Intérieur) ;
- 27) Question n°8144 du 12 juillet 2023 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les terrains constructibles appartenant à l'État ;
- 28) Question n°8237 du 18 août 2023 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant la loi sur le bail à usage d'habitation (réponse commune avec la ministre de la Justice) ;
- 29) Question n°8358 du 28 septembre 2023 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la promotion des ministères à l'aide des médias sociaux (réponse du Gouvernement) ;
- 30) Question n°8360 du 2 octobre 2023 posée par l'honorable députée Nathalie Oberweis concernant l'état d'avancement des projets de construction de logements publics ;
- 31) Question n°8381 du 13 octobre 2023 posée par les honorables députées Myriam Cecchetti et Nathalie Oberweis concernant le parc locatif de l'Université du Luxembourg (réponse commune avec le ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche) ;
- 32) Question n°1 du 24 octobre 2023 posée par les honorables députés Sven Clement et Marc Goergen concernant les plaintes de personnes privés contre des promoteurs (réponse commune avec la ministre de la Protection des consommateurs, la ministre de la Justice et la ministre de l'Agriculture, de l'Alimentation et de la Viticulture) ;
- 33) Question n°21 du 14 novembre 2023 posée par l'honorable député Sven Clement concernant l'estimation d'un bien immobilier par un algorithme ;
- 34) Question n°98 du 12 décembre 2023 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les logements abordables (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures) ;
- 35) Question n°116 du 15 décembre 2023 posée par l'honorable député David Wagner concernant le conventionnement des promoteurs sociaux avec l'État ;
- 36) Question n°134 du 22 décembre 2023 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les logements vacants du Fonds du Logement.
- De plus, une question élargie au sujet de la crise historique du bâtiment a été adressée le 12 juillet 2023 par l'honorable député Gilles Roth au ministre du Logement.
- Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du ministre du Logement auxdites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des Députés.

5.2. DÉBATS, MOTIONS, PÉTITIONS ET PROPOSITIONS DE LOI

En 2023, 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 13 juillet 2023).

Deux motions ont été déposées par plusieurs honorables députés:

- 1) Semiray Ahmedova: motion invitant le Gouvernement à présenter chaque année une liste des projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser prioritairement par les promoteurs sociaux (motion déposée et adoptée en séance publique le 13 juillet 2023);
- 2) Marc Georgen: motion sur la location des logements publics avec option d'achat (motion déposée et rejetée en séance publique le 13 juillet 2023);

Au cours de 2023, une prise de position a été demandée par la Commission des Pétitions de la Chambre des Députés au ministre du Logement concernant les **3 pétitions** suivantes :

- 1) Pétition n°2500 «Demande d'amélioration du projet de loi n°8082 concernant l'impôt sur la non occupation de logements (INOL) », déposée le 23 janvier 2023 ;
- 2) Pétition n°2872 «pour informer dignement de potentiels clients...», déposée le 31 août 2023 ;
- 3) Pétition n°2885 «pour un compromis de vente, acte notarié et un contrat de bail stipulant en toutes lettres les pollutions cancérigènes du Grand-Duché de Luxembourg», déposée le 6 septembre 2023.

Trois propositions de loi ont été déposées à la Chambre des Députés en matière de logement:

- 1) Proposition de loi n°8149 visant à redynamiser le marché immobilier (déposée le 8 février 2023 par MM. Gilles Roth, Marc Lies et Elisabeth Margue, retirée du rôle le 1er décembre 2023);

- 2) Proposition de loi n°8272 modifiant certaines dispositions du Code civil ainsi que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (déposée par M. Fernand Kartheiser le 11 juillet 2023)
- 3) Proposition de loi n°8278 concernant la résidence secondaire (déposée par M. Fernand Kartheiser le 18 juillet 2023).

5.3. COMMISSION DU LOGEMENT (ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE)

En 2023, la Commission du Logement s'est réunie **14 fois** pour analyser et/ou discuter les thèmes suivants:

- 1) Assises du Logement du 22 février 2023 - compte rendu par Monsieur le Ministre, et échange de vues concernant les amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi 7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (demande de la sensibilité politique déi Lénk du 25 novembre 2022) (23 février) ;
- 2) Assises du Logement du 22 février 2023 - Continuation des échanges de vues (2 mars) ;
- 3) Projet de loi n°8197 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch - Présentation du projet de loi (21 avril) ;
- 4) Projet de loi n°7937 relative au logement abordable et modifiant
 - a. la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
 - b. la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
 - c. la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;

- d. la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0 (Rapportrice: Madame Semiray Ahmedova) - Examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'État (8 juin) ;
- 5) Projet de loi n°8197 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet «Cité Militaire» à Diekirch – Nomination d'un rapporteur et examen de l'avis du Conseil d'État ; Projet de loi n°7937 - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'État (15 juin) ;
- 6) Projet de loi n°8197 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet «Cité Militaire» à Diekirch - Présentation et adoption d'un projet de rapport ; Projet de loi n°7937 - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'État (16 juin) ;
- 7) Projet de loi n°7937 relative au logement abordable - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'État (19 juin) ;
- 8) Plan en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement, la rénovation énergétique et le développement des compétences professionnelles - Présentation par le ministre du Logement et par le ministre de l'Economie (20 juin) ;
- 9) Projet de loi n°7937 relative au logement abordable et modifiant - Continuation de l'examen du projet de loi (2 juin) ;
- 10) Nomination d'une nouvelle vice-présidente de la Commission du Logement ; Projet de loi n°7937 relative au logement abordable - Continuation des travaux ; Projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement (Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova) - Examen de l'avis du Conseil d'État (30 juin) ;
- 11) Projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État ; Présentation du rapport pour l'année 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement (5 juillet) ;
- 12) Projet de loi n°7937 relative au logement abordable - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État ; Projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement - Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État (12 juillet) ;
- 13) Projet de loi n°7937 relative au logement abordable - Examen d'une série d'avis relatifs au projet de loi, présentation et adoption d'un projet de rapport ; Projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement - Examen d'une série d'avis relatifs au projet de loi, présentation et adoption d'un projet de rapport (17 juillet) ;
- 14) Échange avec le ministre du Logement et la ministre des Finances au sujet de l'acquisition de deux projets immobiliers (demande de mise à l'ordre du jour du groupe parlementaire CSV du 5 juin 2023) (28 juillet).
- Suite aux élections nationales du 8 octobre 2023, la commission parlementaire en charge des dossiers du logement s'appelle «Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire». Elle s'est réunie 4 fois fin 2023 pour analyser et/ou discuter les thèmes suivants:
- 1) Présentation des volets «Logement» et «Aménagement du territoire» de l'accord de coalition (suite à la demande du groupe LSAP du 23 novembre 2023) ; Projet de loi n°8327 modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen - Présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur et examen de l'avis du Conseil d'État ; Projet de loi n°8328 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé «Itzigerknupp» à Bonnevoie, Ville de Luxembourg - Présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur et examen de l'avis du Conseil d'État (21 novembre) ;
- 2) Présentation des volets «° Logement» et «Aménagement du territoire» de l'accord de coalition (suite à la demande du groupe LSAP du 23 novembre 2023) ; Projet de loi n°8327 modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de loge-

ments subventionnés dénommé Elmen - Présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur et examen de l'avis du Conseil d'État ; projet de loi n°8328 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg - Présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur et examen de l'avis du Conseil d'État (7 décembre) ;

- 3) Projet de loi n°8327 modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'état à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen - Présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur et examen de l'avis du Conseil d'État ; Projet de loi n°8328 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg - Présentation du projet de loi, désignation d'un rapporteur et examen de l'avis du Conseil d'État (12 décembre) ;
- 4) Projet de loi n°8327 modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen (rapporteur: Luc Emering) - Présentation et adoption d'un projet de rapport ; Projet de loi n°8328 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg (rapporteur: Lydie Polfer) - Présentation et adoption d'un projet de rapport (15 décembre).

06

Relations avec le Service de l'Ombudsman



En 2023, le Service des aides au logement a été saisi par les bureaux du Médiateur dans **16 dossiers relatifs aux aides individuelles au logement**: 9 affaires relatives à des aides à la location et 7 affaires relatives à des aides à l'accession à la propriété.

La grande majorité de ces réclamations ont pu être clôturées en 2023.

La moitié des requêtes concernait les délais de traitement des dossiers d'aides individuelles, ceci dû notamment à la réforme des dispositions relatives à la subvention de loyer qui a augmenté considérablement le nombre de nouvelles demandes de cette aide. Les efforts faits à cet égard ont cependant permis au Service des aides au logement de réduire le temps de traitement des dossiers tout en étant confronté à un nombre croissant de demandes.

Les autres requêtes introduites concernaient des décisions de refus et de remboursement d'aides individuelles.



07

**Nouveautés
dans la
législation et
jurisprudence
administrative**



En 2023, les textes légaux et réglementaires suivants - dans un ordre chronologique - ont été publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg:

1. Loi du 5 juillet 2023 portant modification 1^o de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ; 2^o de la loi modifiée du 12 mai 2022 instaurant une compensation financière permettant la réduction temporaire du prix de vente de certains produits pétroliers (exonération fiscale en matière de GLS)

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 357 du 6 juillet 2023; doc. parl. n°8195)

Pour donner un coup de pouce à la gestion locative sociale (GLS), qui est un des principaux moyens de lutte contre la pénurie de logements à prix abordables, l'accord tripartite du 7 mars 2023 prévoit d'augmenter de 50 à 75 % l'exonération fiscale - pour les revenus locatifs perçus à partir du 1^{er} janvier 2023 - accordée aux propriétaires optant pour louer leur bien inoccupé par le biais d'un des partenaires conventionnés offrant la GLS. Cette contrepartie fiscale est un des avantages pour accepter de toucher un loyer bien inférieur au prix du marché, mais qui est garanti, tout comme l'entretien du logement mis en location sociale.

2. Loi du 20 juillet 2023 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 448 du 25 juillet 2023)

Le projet «Cité Militaire», sis à Diekirch, dont la SNHBM est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 184 logements, permettant - à terme - d'accueillir environ 420 habitants.

Selon les dernières planifications de la SNHBM, le projet « Cité Militaire » prendra environ 9 ans avant d'être finalisé. La participation financière totale de l'État a été estimée à 53 millions d'euros pour le développement des logements abordables, et à 137,5 millions d'euros pour la construction du bâtiment à usage mixte (coût total estimé à 190,5 millions d'euros).

3. Loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 554 du 28 août 2023; doc. parl. n°7938)

Cette loi prévoit la réforme tant attendue du volet des aides individuelles au logement de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Elle opère une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux locataires et propriétaires actuels et futurs du marché privé.

La réforme de la loi de 1979 a comme objectif de mettre en place une législation plus claire, transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que la législation de 1979 en matière d'aides individuelles au logement. Ainsi, beaucoup de dispositions contenues dans un des règlements d'exécution de la loi de 1979 ont été insérées dans le texte légal. La nouvelle loi contient également des mesures adoptées dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement.

L'accès aux aides destinées aux locataires est élargi et facilité. Dorénavant, le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmentée de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.

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 10 à 2 ans ou avec l'abolition des conditions de surface des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

La loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides, à savoir une prime pour la création d'un logement intégré et une prime d'amélioration pour rénovations énergétiques (ancien régime «Topup PRIME-House», entretemps devenu «Klimabonus»).

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 (prime d'accession, prime d'épargne, prime d'amélioration et le «Topup/Klimabonus») sont regroupées en une cagnotte d'aides en capital plafonnée. Ainsi, un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie dépendant de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous condition que le bénéficiaire occupe personnellement les logements pour lesquels il en bénéficie et qu'il s'agit de son unique logement.

La nouvelle législation relative aux aides individuelles au logement est entrée en vigueur le 1er septembre 2023.

4. Règlement grand-ducal du 7 août 2023 fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 555 du 28 août 2023)

Ce règlement grand-ducal prévoit les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement prévues par la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement (votée par la Chambre des Députés le 21 juillet 2023). De plus, les règlements grand-ducaux prévoyant les dispositions d'exécution relatives aux aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ont été abrogés avec l'entrée en vigueur du règlement.

Les nouvelles dispositions réglementaires sont entrées en vigueur le même jour que les nouvelles dispositions légales relatives aux aides individuelles au logement, en l'occurrence le 1er septembre 2023.

5. Arrêté ministériel du 1^{er} septembre 2023 portant nomination des membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement

(publié au Journal officiel - Mémorial B - N° 2984 du 1er septembre 2023)

Conformément à l'article 48 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides sont prises par le ministre du Logement, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement.

Cet arrêté ministériel prévoit la nomination des 5 membres de la commission, du membre remplissant la fonction de président ainsi que du membre remplissant la fonction de vice-président de la commission.

Les membres de la commission sont nommés pour une durée de 5 ans.

6. Loi du 7 août 2023 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 ; 5° la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 611 du 27 septembre 2023; doc. parl. n°7937)

La loi relative au logement abordable a comme objet de poser les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l'équité dans la société et qui la rendent non seulement résiliente face au changement climatique, mais également au risque d'un clivage sociétal provoqué par l'enchérissement continu des logements du marché privé. Pour y parvenir, la loi procède à une refonte de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, plus précisément de la partie couramment désignée «Aides à la pierre» de cette loi, à savoir les chapitres relatifs aux aides à la participation financière pour la construction de logements abordables et à la gestion locative sociale (GLS), tout en introduisant les nouveaux concepts du bailleur social, du bail abordable et du registre national des logements abordables (RENLA).

Cette loi est entrée en vigueur le 1er octobre 2023.

7. Règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi relative au logement abordable

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 713 du 6 novembre 2023)

Ce règlement est un règlement d'exécution de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Il concerne essentiellement l'attribution des logements locatifs abordables par le bailleur social.

8. Règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux Aides à la Pierre prévues par la loi relative au logement abordable

(publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 714 du 6 novembre 2023)

Ce règlement grand-ducal est également un règlement d'exécution de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. Il couvre au sens large des sujets ayant trait aux conditions à respecter pour l'octroi d'Aides à la pierre, à savoir la redevance d'emphytéose à payer par les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, l'évaluation des coûts éligibles aux Aides à la pierre, les loyers à payer par les locataires d'emplacements de stationnement de voiture liés à un logement destiné à la location abordable, et la commission consultative en matière d'Aides à la pierre.

9. Loi du 22 décembre 2023 modifiant la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 845 du 22 décembre 2023 ; doc. parl. n°8327)

Cette loi a pour objet d'autoriser la participation de l'État à la réalisation de la 2e phase du projet Elmen. Il s'agit d'une loi modifiant la loi du 25 novembre 2020 par laquelle l'État a été autorisé à participer au financement du premier plan d'aménagement particulier (PAP) « Village central » du projet Elmen.

Le projet Elmen, sis à Olm sur le territoire de la commune de Kehlen, est un projet d'une taille équivalente à celle d'un véritable nouveau village. La SNHBM en est le maître d'ouvrage. À terme, la réalisation de plus de 800 logements sur ce site permettra d'accueillir plus de 2 000 personnes.

Comme pour la plupart des projets de logements de plus grande envergure, la SNHBM a prévu la réalisation du projet en phases successives. Dans le cas de Elmen, il avait été décidé de réaliser le quartier en 3 phases correspondant aux 3 PAP du site. Alors que la loi du 25 novembre 2020 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements subventionnés dénommé Elmen couvre la participation étatique pour le 1er des 3 PAP (« Village central »), la présente loi couvre les participations étatiques pour le 2e PAP « Village Est » ainsi que pour le financement de la Maison pour Tous, noyau central du développement sociétal de ce nouveau

quartier qui se situe en jonction entre Capellen et Olm. Le 2°PAP permettra la réalisation de 51 maisons unifamiliales et de 103 appartements dans 10 résidences.

10. Loi du 22 décembre 2023 autorisant l'État à participer au financement du projet de logements abordables dénommé « Itzigerknupp » à Bonnevoie, Ville de Luxembourg

(publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 846 du 22 décembre 2023 ; doc. parl. n°8328)

Le projet « Itzigerknupp », sis à Bonnevoie, Ville de Luxembourg, prévoit la construction de 786 logements, ce qui permettra à terme d'accueillir environ 2000 habitants. La SNHBM est le maître d'ouvrage pour une partie des lots, l'autre partie étant réalisée par des acteurs privés.

Le PAP « Itzigerknupp » répond au principe du développement durable et bénéficie de la proximité du quartier Bonnevoie-Sud où se trouvent des arrêts de transport public, des infrastructures publiques et scolaires, des services et des espaces verts. Avec une densité de logement de 60 logements par hectare, le PAP propose 786 logements pouvant être développés, dont 108 maisons unifamiliales et 32 maisons plurifamiliales distribuées sur 14 lots. Ces maisons plurifamiliales représenteront ensemble 678 appartements. En outre, le PAP prévoit un bâtiment public accueillant une école.

La SNHBM va réaliser 74 maisons unifamiliales destinées à la vente abordable et 484 unités dans les maisons plurifamiliales, dont 289 destinées à la location abordable et 195 à la vente abordable. Ce nombre de logements correspond à près de 59% du nombre total de logements. Les 228 unités de logements restantes seront réalisées par des acteurs privés.

11. Arrêté ministériel du 21 décembre 2023 portant nomination du président et du secrétaire des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants

(publié au Journal officiel - Mémorial B - N° 4492 du 27 décembre 2023)

La commission des loyers est une instance de conciliation prévue par la législation sur le bail à usage d'habitation (notamment les articles 7 à 11 de la loi modifiée du 21 septembre 2006), qui essaie de trouver un arrangement à l'amiable entre les

parties en cas d'un litige relatif à la fixation du loyer ou des charges locatives. Elle est en principe uniquement compétente pour un tel litige (pour la plupart des autres contestations relatives au bail à loyer, le juge de paix est compétent), mais elle peut également être chargée - sur demande conjointe des parties - d'une mission d'arbitrage.

Pour les communes ayant moins de 6 000 habitants, la législation de 2006 prévoit 12 commissions intercommunales (cantonales) des loyers, dont le président et le secrétaire sont nommés par le ministre du Logement. L'arrêté ministériel du 21 décembre 2023 prévoit ces deux nominations.

EXTRAITS DE LA JURISPRUDENCE ADMINISTRATIVE

A côté d'un recours gracieux auprès du ministre du Logement ou d'une réclamation devant l'Ombudsman, les décisions du ministre du Logement 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 (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) **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).

- b) **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).

- c) **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).

- d) **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).

- e) **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).

- f) **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).

- g) **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).

- h) **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 d'habiter le logement, et qu'il appartient donc au bénéficiaire d'une aide au logement de justifier qu'il habite le logement pour lequel une aide est accordée de façon principale et permanente (CA 10-7-2008, 23959).

- i) **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 2 277 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).

j) **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).

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

La finalité de la législation relative aux aides au logement, telle qu'elle se dégage des travaux législatifs préparatoires, est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent. Les dispositions légales afférentes sont à interpréter dans cette optique. Pour qu'il y ait lieu de retenir que le demandeur d'aides au logement dispose d'ores et déjà d'un logement qui l'empêche de bénéficier de telles aides, il y a lieu, au cas où celui-ci est d'ores et déjà propriétaire d'un immeuble bâti, d'examiner concrètement s'il s'agit d'un immeuble permettant effectivement une habitation permanente et décente. La condition modeste du demandeur d'aide étant le critère déterminant, ce n'est pas la situation de l'immeuble qui entre en ligne de compte, mais sa consistance. Ainsi, un immeuble d'une certaine valeur permettant une habitation permanente empêche son propriétaire de bénéficier d'aides au logement, à quelque endroit que se trouve cet immeuble et même s'il se trouve à l'étranger, loin du lieu de travail du demandeur. Celui-ci peut, dans une telle hypothèse, vendre son immeuble pour en acquérir un autre près de son lieu de travail et d'habitation permanente. En revanche, la propriété d'un immeuble d'une consistance essentiellement modeste ne permettant pas une habitation permanente et décente ne saurait entrer en ligne de compte pour l'allocation d'aides au logement, peu importe l'endroit où se trouve cet immeuble. Dans cette optique, la précision contenue à l'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 qu'il y a lieu d'entendre par logement un local d'habitation distinct et indépendant susceptible d'être habité

à titre principal donne tout son sens puisqu'est écartée une construction modeste ou de fortune ne pouvant servir d'habitation que de manière occasionnelle ou intermittente (cf. Cour adm. 7 mai 2015, n° 35617C du rôle, Pas. adm. 2016, V° Logement, n° 33 et autre référence y citée).

La finalité de la législation relative aux aides au logement est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent, ce qui n'est manifestement pas le cas de demandeurs d'aides au logement ayant déjà acquis un logement au Portugal au courant de l'année 1998, à l'époque pour l'équivalent de plus de 62 000.- €, et qui ont omis de signaler ce fait au moment de l'introduction de leur demande d'aides au logement au mois de mai 2000 (CA 20-12-2016, 38149C).

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

08

**Relations
publiques
et autres
activités**



8.1. CONFÉRENCES DE PRESSE

27 mars 2023: La Gestion locative sociale – un instrument clé pour la mobilisation des logements inoccupés!

Le ministre du Logement Henri Kox a présenté le bilan de l'année 2022 de la «Gestion locative sociale». L'évènement était suivi par une séance de signature des conventions par le ministre et les 39 partenaires du ministère.

21 avril 2023: Création d'un nouveau quartier abordable à Diekirch

Le ministre du Logement, Henri Kox, a présenté le projet de transformation du site de l'ancienne « Cité militaire » à Diekirch en un nouveau quartier résidentiel abordable à haute qualité urbaine.

Le plan d'aménagement particulier (PAP) « Cité militaire » répond au principe du développement durable et propose 184 logements, comprenant 124 logements abordables et 60 logements pour l'Armée luxembourgeoise. La SNHBM réalisera ce projet qui à terme permettra d'accueillir un peu plus de 420 habitants.

La conférence de presse s'est tenue en présence du ministre du Logement, Henri Kox, du bourgmestre de Diekirch, Claude Thill, de l'Adjoint au chef d'état-major, Pascal Ballinger et du directeur de la SNHBM, Guy Entringer.

2 juin 2023 : Stratégie locale de création de logements abordables – Projet “tiny houses” à Walferdange

Henri Kox, ministre du Logement, a participé à la conférence de presse organisée par l'administration communale de Walferdange qui a été l'occasion de présenter le projet de construction de huit «tiny houses» à Bereldange. Chaque «tiny house» sera composée de quatre modules principaux pré-fabriqués en bois, qui peuvent être rapidement transportés et assemblés sur place. Elles auront une surface habitable nette de 40 m² en duplex sur deux étages, comprenant un salon/cuisine, une salle de bain au rez-de-chaussée et une chambre avec coin bureau au premier étage.

Une convention entre le ministère du Logement et la commune de Walferdange afin de proposer ces «tiny houses» en location abordable est en cours de préparation.

Ce projet s'inscrit dans une stratégie locale de création de logements abordables. Pour relever les défis liés à la pénurie de logements abordables, la commune de Walferdange s'est engagée résolument à créer une offre diversifiée pour répondre à une demande très variée. Consciente des configurations différentes des ménages, la commune met en place des logements abordables adaptés à différents types de besoins.

12 juin 2023: Création de plus de 250 nouveaux logements au Kirchberg - les acteurs publics unis pour le logement abordable

Le Vice-Premier ministre, ministre de la Mobilité et des Travaux publics, François Bausch et le ministre du Logement, Henri Kox, en présence du directeur du Fonds Kirchberg, Marc Widong et du directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM), Guy Entringer, ont présenté le projet Kennedy-Sud Zone A1, situé à l'entrée du Kirchberg et avec une envergure de plus de 250 logements.

20 juin 2023: Soutenir le secteur de la construction

Le ministre du Logement, Henri Kox, le ministre des Classes moyennes, Lex Delles, et le ministre de l'Économie, Franz Fayot, ont présenté le paquet de mesures pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement. Ciblent les PME, les communes et les ménages, ces mesures ont été élaborées par un groupe interministériel mis en place par le gouvernement et placé sous la direction du ministre du Logement.

29 juin 2023: Rapport 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Henri Kox, Ministre du Logement, a présenté le 3^e rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Cette 3^{ème} édition du rapport du Fonds spécial relève la tournure structurelle des investissements publics pour le logement et illustre les résultats des efforts engagés pour le logement abordable depuis 2018.

14 septembre 2023: Observatoire de l'Habitat - 20 ans de recherche au service des politiques du logement

L'Observatoire de l'Habitat, fruit d'une coopération étroite entre le ministère du Logement et le LISER a fêté en 2023 ses 20 ans de recherches. A cette occasion, le ministre du Logement, Henri Kox, a présenté le projet de loi donnant une assise légale à l'Observatoire et la directrice générale du LISER, Aline Muller a dressé le bilan de 20 ans de partenariat productif entre le ministère du Logement et le centre de recherche public.

27 septembre 2023: Le ministère du Logement, la Fondation Cécile Ginter et Caritas Luxembourg lancent une collaboration pour deux projets d'inclusion par le logement

Le ministre du Logement, Henri KOX, le président de la Fondation Cécile Ginter, François JACOBS, le vice-président de la Fondation Cécile Ginter, Marcel OBERWEIS, la présidente de Caritas Luxembourg, Marie-Josée JACOBS et le président de Caritas Accueil et Solidarité, Pit BOUCHÉ, ont signé deux accords de collaboration pour assurer la réalisation des projets de logement «Am Wangert» à Michelau et «Muehlenpesch» à Stolzembourg. Dans les deux cas, les terrains appartiennent à l'État et seront mis à disposition via un contrat d'emphytéose pour au moins 50 ans. La réhabilitation des sites et la construction des logements seront appuyées à raison de 75% par le programme des «Aides à la pierre» du ministère du Logement. Caritas Luxembourg assurera le rôle du bailleur social spécialisé afin d'offrir aux personnes des perspectives d'inclusion et de réinsertion.

8.2. FOIRES

11 mars 2023: Journée d'orientation CAI

La première Journée d'orientation CAI de 2023 a eu lieu le samedi, 11 mars 2023 au European Convention Center (ECCL). Plus de 670 signataires du CAI étaient inscrits à cet événement. 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.

5 au 8 octobre 2023: Semaine Nationale du Logement

Sur 4 jours, la Semaine Nationale du Logement a réuni tous les acteurs du logement au Luxembourg – les institutions, les administrations, les promoteurs publics et privés, les instituts financiers. La foire, organisée par le ministère du Logement, s'est tenue dans le hall 9 de la Luxexpo.

L'équipe du Guichet unique des aides au logement a accueilli le grand public pour les informer sur les différentes aides financières pour la location, l'accès à la propriété ou encore la rénovation. Les chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat, ont renseigné sur les tendances du logement, de l'habitat et du foncier au Luxembourg.

11 novembre 2023: Journée d'orientation CAI

La deuxième Journée d'orientation CAI a eu lieu le samedi, 11 novembre 2023 au European Convention Center (ECCL). 775 signataires du Contrat d'accueil et d'intégration ont participé à la Journée d'orientation. 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

22 février 2023: 2^{ème} Assises du Logement

Les Assises du Logement ont réuni 175 représentants de plus de 75 associations et organisations du secteur. Ensemble, ces derniers ont échangé sur les enjeux du logement du marché privé et sur la création et la gestion de logements abordables. A cette occasion le ministre du Logement, Henri Kox, a présenté des propositions d'amélioration aux projets de loi sur le bail à loyer et le logement abordable.

22 avril 2023: Journée portes ouvertes des institutions

Le samedi, 22 avril 2023, plusieurs institutions et ministères au Luxembourg ont ouvert leurs portes au public. Les ministères sis au «Héichhaus» (bâtiment Alcide de Gasperi), notamment, le ministère du Logement, le ministère de l'Environnement, du

Climat et du Développement durable en collaboration avec la Klima-Agence, le ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire, le ministère de la Sécurité intérieure et le ministère de la Mobilité et des Travaux publics ont organisés une exposition informant sur leurs activités.

11 mai 2023: 3^{ème} Assises du Logement

Les organisations sociales du domaine du logement abordable, les promoteurs publics et les conseillers logement des communes, ainsi que bon nombre d'architectes et d'urbanistes et autres personnes intéressées se sont retrouvés lors de ces Assises avec les représentants du ministère du Logement pour une nouvelle journée d'échange. À l'ordre du jour des discussions était la mise en place des mesures et instruments déployés dans le cadre de la Stratégie nationale du Logement abordable. L'évènement a rassemblé plus de 100 personnes.

Soirées Pacte Logement 2.0

Dans le cadre du Pacte Logement 2.0, le ministre du Logement Henri Kox a participé à 3 soirées d'informations publiques, notamment à: Kayl, Rosport-Mompach et à Wormeldange. 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.

17 novembre 2023: Cérémonie de passation des pouvoirs

Une cérémonie de passation des pouvoirs a eu lieu le 17 novembre 2023, entre le ministre du Logement sortant, Henri Kox, et le nouveau ministre du Logement, Claude Meisch.

28 novembre 2023: Visite officielle des bureaux du Service des aides au logement

Première visite dans le cadre de ses nouvelles fonctions en tant que Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire au Service des aides au logement, Claude Meisch a visité les bureaux du Service des aides au logement. Il a pu faire connaissance avec l'équipe de plus de 70 employés qui accompagnent et conseillent les citoyens au Guichet unique des aides au logement.

29 novembre 2023: Visite officielle du Fonds du Logement

Visite du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, auprès du Fonds du Logement

30 novembre 2023: Visite officielle de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché – SNHBM

Première rencontre entre le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch avec son équipe et les responsables de La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A.

20 décembre 2023: Visite de Klima-Agence, partenaire pour la transition énergétique durable

La Klima-Agence a accueilli les ministres Claude Meisch, Lex Delles et Serge Wilmes, ainsi que les représentants de l'OAI – Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils et de la Chambre des Métiers lors d'une visite dans ses locaux.

Cette rencontre fut l'opportunité de mener un échange sur la transition énergétique durable et la protection du climat.

8.4. CAMPAGNES D'INFORMATIONS GRAND PUBLIC

9 janvier au 5 février 2023 : 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.

27 mars au 30 avril : 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.

18 septembre au 31 décembre 2023: Campagne « Les nouvelles aides au logement »

Campagne diffusée sur les réseaux sociaux, à la télévision, à la radio, sur les réseaux d'affichage et au cinéma informant le public sur les aides au logement modifiées par la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

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

- ▶ Cellule d'évaluation PAP et Plateforme (MINT)
- ▶ Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU)
- ▶ Comité de l'Observatoire des Politiques sociales
- ▶ Comité de pilotage « Wunne mat der Wooltz »
- ▶ Comité de pilotage interministériel pour l'élaboration du projet « Dudelange, NeiSchmelz »
- ▶ Comité de prévention de la corruption (« COPRECO »)
- ▶ Comité de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement)
- ▶ Comité directeur du Fonds national de solidarité
- ▶ Comité interministériel à l'égalité des femmes et des hommes
- ▶ Comité interministériel de coopérateur territoriale (CICT)
- ▶ Comité interministériel de coopérateur territoriale (CICT)
- ▶ Comité Interministériel de la Jeunesse
- ▶ Comité interministériel fir d'Lëtzebuenger Sprooch
- ▶ Comité interministériel Luxembourg stratégie
- ▶ Comité interministériel pour la Digitalisation
- ▶ Commission consultative Commune de Differdange
- ▶ Commission consultative de l'accessibilité
- ▶ Commission consultative du Fonds du Logement
- ▶ Commission d'aménagement (MINT)
- ▶ Commission d'aquisition CAL29
- ▶ Commission d'aquisition foncier ML
- ▶ Commission interdépartementale du développement durable
- ▶ Conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval
- ▶ Conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché
- ▶ Conseil d'administration de la SUDCAL S.A.
- ▶ Conseil d'administration du Fonds du Logement
- ▶ Conseil d'administration Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg
- ▶ Conseil de gérance « Nordstadentwicklungsgesellschaft »
- ▶ Conseil de gérance de Klima-Agence
- ▶ Conseil National pour la Construction Durable (CNCD)
- ▶ Conseil supérieur de l'aménagement du territoire
- ▶ En fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG
- ▶ Funktionsregion Westen (NP Haute Sure, Wallonie)
- ▶ Groupe de travail « Logements et écoles en partenariat architectural »
- ▶ Groupe de travail de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement)
- ▶ Groupe de travail « impôt foncier »
- ▶ Groupe de travail « Registre National des Bâti-ments et des Logements »
- ▶ Groupe de travail « VT Agglomérations urbaines »
- ▶ Groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques »

- ▶ Groupe de travail «Campus Limpertsberg»
- ▶ Groupe de travail «Diekirch.-Gare CFL»
- ▶ Groupe de travail «Entwicklungsmodell Oberes Moseltal»
- ▶ Groupe de travail «Foetz» Luxembourg in transition
- ▶ Groupe de travail ACT «ILDG» (Administration du cadastre et de la topographie)
- ▶ Groupe de travail Funktionsregion Nord (NP Our, deutschsprachiger Raum Belgien, Eifel)
- ▶ Groupe de travail interministériel «Dudelange NeiSchmelz»
- ▶ Groupe de travail interministériel «Kayl Tous-saintsmillen» dans le cadre du Plan Sectoriel Logement
- ▶ Groupe de travail interministériel „droit de préemption“
- ▶ Groupe de travail interministériel «Élaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées»
- ▶ Groupe de travail interministériel «Projet pilote Raum+ Luxembourg» (DATer)
- ▶ Groupe de travail interministériel Inclusion numérique
- ▶ Groupe de travail interministériel Intelligence Artificielle AI4GOV
- ▶ Groupe de travail interministériel Midfield
- ▶ Groupe de travail interministériel South-west

8.6. COMMUNICATION EN LIGNE

Portail du logement

Le portail du logement logement.lu a été visité 436 278 fois en 2023, dont 113 078 sont des visiteurs uniques (un visiteur unique est un internaute qui visite une ou plusieurs pages d'un site web pendant une période déterminée). Les sujets les plus recherchés sont la subvention de loyer et le simulateur de prix qui permet d'estimer la valeur d'achat/vente d'un appartement en fonction de certaines de ces caractéristiques (localisation, surface du logement, présence de garages et emplacements extérieurs, etc.). Les périodes avec plus de visites coïncident avec les dates de lancement des campagnes d'informations destinées au grand public dédiées aux aides individuelles au logement, respectivement la campagne thématique la subvention de loyer en janvier et la campagne dédiée aux aides individuelles au logement en septembre.

Réseaux sociaux du ministère

Depuis décembre 2023, faisant suite à la fusion du Département du logement et du Département de l'Aménagement du territoire en un ministère unifié, le ministère a renforcé sa présence sur les réseaux sociaux, notamment sur les réseaux Instagram, LinkedIn.

En décembre 2023, la page Instagram du ministère comptait environ 1 000 abonnés. La communauté est composée par 47% de femmes, et 53% d'hommes. Les catégories d'âge les plus représentées sont ceux de 35-44 ans, 25-34 ans et 45-54 ans.

Pendant la même période, la page LinkedIn du ministère a compté avec 1 895 abonnés, dont la majorité se situe à Luxembourg-Ville (17,1 %) et à Esch-sur-Alzette (3,6%).

Fin 2023, la page Facebook du Ministère a intégré les publications dédiées au Département de l'Aménagement du territoire et comptait 7 351 abonnés, une augmentation de 13% par rapport à l'année précédente. La communauté est principalement composée d'une audience féminine: 60,8 % de femmes et 39,2 % d'hommes. Les catégories d'âge les plus représentées sont ceux de 35-44 ans, 45-54 ans et 25-34 ans.

En 2023, les vidéos de la chaîne YouTube du Ministère ont été vues plus de 1.1 millions de fois, une augmentation de 32% par rapport à 2022. Les vidéos les plus vues ont thématiqué: la réforme du plafond des loyers, la subvention de loyer, le logement abordable et les aides individuelles au logement.