

Conférence de presse 15 mai 2006



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

**Nouvelles mesures pour baisser sinon pour
stabiliser de manière durable le prix du foncier
et de l'habitat**

1. Introduction

- Les efforts menés en matière de politique active de logement portent leurs premiers fruits:
 - L'Observatoire de l'Habitat vient de constater une stabilisation des prix de vente observés depuis 2004;
 - Une progression du nombre de logements autorisés en 2005 comparé à l'année 2004 (+19.7%);
 - Une confirmation de la stabilisation des prix est attendue pour 2006, en raison du délai entre la date de l'autorisation et celle de la construction;



- La répartition géographique très inégale de la population risque d'accroître le déséquilibre précaire entre l'offre et la demande de logements;

p.ex. Région sud du pays: 12 communes de 116; 38% de population sur seulement 8% du territoire;

-Le développement de la Ville de Luxembourg constitue un élément-clé dans l'approvisionnement de la population en logements; en 1961, 28.3% de la population globale habitaient la capitale contre seulement 16.8% en 2005;



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

2. Les activités principales du Gouvernement en vue d'une stabilisation des prix

- Le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés prévoit un total de quelque 10.800 logements;
- Le Fonds du Logement procède actuellement à la construction de quelque 800 logements à travers l'ensemble du pays;
- La loi du 30 juillet 2002 prévoit plusieurs mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation;



- Par le biais de la loi du 8 novembre 2002 concernant les aides au logement d'autres mesures importantes en vue de la promotion du logement ont été concrétisées:
 - L'augmentation à 70% - voir même à 75% - du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location par les promoteurs publics;
 - La participation étatique allant jusqu'à 100% pour la création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants, stagiaires, ou apprentis en formation etc...



- Depuis l'an 2000, quelque 13.800 ménages sont devenus bénéficiaires d'une prime de construction/acquisition;
- Quelque 13.500 ménages sont mensuellement bénéficiaires d'une subvention d'intérêt et 49.900 ménages d'une bonification d'intérêt;
- Depuis 1992, au total, 50.000 logements nouvellement créés ont bénéficié du remboursement de la TVA-logement.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

NOUVELLES MESURES

Le Gouvernement présentera à court terme un projet de loi promouvant l'habitat, créant un pacte « logement » avec les communes et instituant une politique active de maîtrise du foncier.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

- Pacte « logement » avec les communes

- convention entre les communes et le Gouvernement;

- 4.500 € par nouvel habitant supplémentaire dans le cas d'une croissance de 1% de la population;

- aide en capital majoré de 50% sous certaines conditions pour les communes jugées prioritaire par l'IVL;

- coût annuel des aides étatiques de 10 millions d'euros;



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

- Promotion du recours à l'emphytéose

- révision et adaptation de la législation sur l'emphytéose et sur le droit de superficie datant de 1824
- modification de l'article 22 de la loi modifiée du 25 février 1979: participation au prix d'acquisition des terrains passant de 40% à 50%



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

- Promotion d'une politique active de maîtrise du foncier

1. Droit d'expropriation

Modification de l'article 16 de la Constitution pour rendre de nouveau possible l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. Droit de préemption

L'instauration du droit de préemption appartiendra au conseil communal pour le droit de préemption urbain et à l'Etat pour les terrains nécessaires à la réalisation des plans directeurs régionaux, des plans sectoriels et des plans d'occupation de sol rendus obligatoires.



- Mesures fiscales en vue de favoriser la cession de terrains et d'immeubles d'habitation

1. Exemption de l'impôt sur le revenu dans le chef du vendeur à partir du 1^{er} janvier 2008 si l'Etat ou une commune acquiert un bien immobilier.
2. Exemption totale de la plus-value à payer par les personnes physiques si l'Etat ou la commune est acquéreur
3. Le bénéfice commercial sur la vente d'un terrain à l'Etat ou à une commune est exempt d'impôt à raison de 50%.



- Introduction de taxes communales pour lutter contre la rétention immobilière

1. Taxe spéciale de non-affectation à la construction de terrains à bâtir

- *La taxe à percevoir annuellement doit se situer dans une fourchette de 0,5 à 5 euros par mètre carré du terrain non-bâti.*

- *La taxe est d'office applicable pour les places à bâtir issues de la réalisation d'un PAP, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructure, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu. Possibilité d'un délai supplémentaire de deux ans.*



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

2. Possibilité pour les communes de pénaliser le changement d'affectation d'un immeuble destiné à l'habitat

- nouveau projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale
- autorisation préalable pour un changement d'affectation

3. Possibilité pour les communes de percevoir une taxe spéciale pour lutter contre la non-occupation de logements



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

- Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 pour réduire le prix de revient du foncier viabilisé

Deux modifications de la loi modifiée du 19 juillet 2004 s'imposent:

1. Modification de l'article 34

Abandon de l'indemnité compensatoire allant jusqu'à 25% si la commune n'est pas intéressée à une cession à titre gratuit des terrains

2. Modification de l'article 24, alinéa (2)

Un règlement grand-ducal déterminera les conditions et modalités de fixation et de notification de la taxe, ainsi que les conditions de paiement de la taxe.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

- Mesures en vue de développer un habitat durable

1. Création d'une « Agence pour la rénovation urbaine »

2. À partir du 1^{er} janvier 2009 :

Octroi d'aides au logement uniquement si le logement nouvellement créé respecte les nouvelles normes européennes en matière de performance énergétique des bâtiments

3. L'octroi de la prime d'amélioration sera dorénavant lié au respect des recommandations prioritaires émises par l'expert dans le cadre de l'établissement du carnet de l'habitat.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat

- Mesures en vue d'augmenter le nombre de logements à coût modéré
 - Un complément du 8^{ème} de construction d'ensembles est en préparation
 - 10% réservé à la réalisation de logements à coût modéré pour chaque lotissement réalisé dépassant un surface de 1 hectare.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Département du logement

Merci