



## Le Pacte Logement en bref



Remarque : Le contenu du dépliant ne se veut ni complet, ni exacte. Il sert de guide à l'application de la législation en vigueur. Pour toutes les questions de détail, on devra toujours se référer au texte de loi original.

Image de la page de garde: Claude Schuman, Alex Simonis

Ministère du Logement  
L-2937 Luxembourg

Téléphone Info  
(+352) 247-848 19

Fax  
(+352) 247-848 40

www.logement.lu

### 1. Pacte Logement Art. 1er et Art. 2

But : favoriser une **augmentation de l'offre en logements et une réduction du coût du foncier et de l'habitat**, aussi bien par l'accession à la propriété que par la location.  
Forme : **convention à conclure entre la Commune et le Gouvernement** (Ministère du Logement; Ministère de l'Intérieur).

**Engagements de la Commune :**

- croissance de sa population d'au moins **15% sur une période de 10 ans;**
- **mixité sociale de la population;**
- **utilisation rationnelle du foncier** par une densité du bâti appropriée;
- croissance minimum de **30 habitants** par an en chiffres absolus.



**Participation de l'Etat** au financement des frais liés à la création de logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population :

- **4500€** par habitant supplémentaire au-dessus d'une croissance annuelle de 1% de la population de 2007 à 2017.

**Si CDA :**

- **contribution financière majorée de 70%** à condition que la superficie totale soit suffisante, les transports en commun soient à proximité, le développement soit harmonieux et adapté au voisinage immédiat et la densité de construction atteigne un minimum de 25 log./ha du terrain à bâtir.

**Si commune prioritaire :**

- **contribution financière majorée de 50%** à condition que la superficie totale soit suffisante, les transports en commun soient à proximité, le développement soit harmonieux et adapté au voisinage immédiat et la densité de construction atteigne un minimum de 25 log./ha du terrain à bâtir.

**Pour toutes les autres communes :**

- si la croissance est au moins de 7,5% au cours des 5 dernières années avant entrée en vigueur de la présente loi, convention possible sur une **période d'engagement de 10 ans à partir de 2003.**



### 2. Droit de préemption de Art. 3 à Art. 12

Le droit de préemption est un droit permettant d'acquérir un bien **par priorité à toute autre personne**, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Il doit être exercé dans **l'intérêt général** :

- création de **logements à coût modéré** ou de type social,
- réalisation d'**équipements collectifs**,
- réalisation de **services publics**,
- lutte contre l'existence de **terrains abandonnés**.

**Pouvoirs préemptant et biens soumis** au droit de préemption :

**Etat :**

- pour les terrains nécessaires à la réalisation du **plan directeur sectoriel « logement ».**

**Commune :**

- pour des terrains sis dans : les **zones de développement et les zones à restructurer.**

**Commune et Fonds pour le développement du logement et de l'habitat :**

- pour des terrains sis dans :
  - les **zones de réserves foncières;**
  - les **zones d'aménagement différé et**
  - les **terrains adjacents au périmètre d'agglomération** et sis à l'extérieur de celui-ci.

**Priorités des pouvoirs préemptant :**

- pouvoirs préemptant sur tout titulaire d'un droit de préemption conventionnel;
- **l'Etat est prioritaire sur la Commune;**
- **la Commune est prioritaire le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.**



**Exclusions** du droit de préemption :

aliénations entre conjoints, concubins, partenaires légaux, parents, alliés en ligne directe et en ligne collatérale (4e degré inclus), biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, biens faisant partie du domaine privé de l'Etat et des communes, aliénations à des pouvoirs préemptant, cessions de droits indivis et opérations de partage, ventes publiques, échanges de terrains, aliénations faites à et par des promoteurs publics.

**Aliénation de gré à gré :**

- Toute **convention portant sur une aliénation** est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption.
- Le **notaire** en charge notifie par envoi recommandé à l'ensemble des pouvoirs préemptant, au plus tard 2 mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du **compromis ou du projet d'acte d'aliénation**, à moins que les pouvoirs préemptant n'aient renoncé à l'exercice de leur droit de préemption.

### 3. Droit d'emphytéose et droit de superficie de Art. 13-1 à Art. 14-13

But : limiter l'investissement de base nécessaire à l'acquisition de terrains grâce au **financement à long terme** à l'aide d'une redevance annuelle.

**Droit d'emphytéose :**

- Droit réel : **pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui**, moyennant paiement d'une redevance à convenir entre propriétaire et emphytéote.
- Durée : **entre 27 et 99 ans** (renouvelable). Si l'immeuble est destiné au logement, alors durée minimale de 50 ans.
- A la fin de l'emphytéose, les **constructions réalisées appartiennent au propriétaire sans contrepartie**, sauf si l'acte constitutif comporte des dispositions contraires.

**Droit de superficie :**

- Droit réel : **conféré par le propriétaire d'un immeuble à un superficiaire**, moyennant paiement d'une contribution financière à convenir entre propriétaire et superficiaire.
- Durée : pas de durée minimale prévue, mais **durée maximale de 99 ans** (renouvelables).
- A l'expiration du droit de superficie, les **constructions réalisées par le superficiaire appartiennent au propriétaire moyennant contrepartie** (remboursement à la valeur actuelle).



**Droits et obligations de l'emphytéote et du superficiaire :**

- faculté d'**aliéner et d'hypothéquer** leur droit et de **grever l'immeuble de servitudes** pendant la durée de l'emphytéose ou du droit de superficie.
- droits attachés à la propriété de l'immeuble, **sans pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur.**
- obligations de **supporter toutes les impositions et taxes** sur l'immeuble.
- en cas d'aliénation de l'immeuble, l'emphytéote ou le superficiaire bénéficie d'un **droit de préemption** sur l'immeuble.



### 4. Mesures administratives et fiscales de Art. 15 à Art. 29

**Taxe communale spécifique annuelle sur certains immeubles :**

- **immeubles ou parties d'immeubles bâtis** destinés au logement **inoccupés pendant une période de 18 mois consécutifs;**
- **terrains à bâtir susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire depuis 3 ans** et sur lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu.

**Exonérations possibles en cas de :**

- **projet de construction ou d'aménagement** aux fins d'occupation;
- **transfert des droits de propriété**, pour l'année au cours de laquelle la vente ou la cession de l'immeuble est constatée par acte authentique et les deux années subséquentes;
- **activité agricole** à titre professionnel;
- **réservation d'une place à bâtir** ou d'un logement à des fins d'habitation ou d'occupation personnelle par le **propriétaire lui-même ou l'un de ses enfants** pendant un délai maximum à fixer par voie de règlement communal.

La **taxe spécifique** n'est pas déductible en matière fiscale.

Les décisions concernant l'introduction de la **taxe spécifique** ainsi que les **modalités d'exécution** sont fixées par voie de règlement communal.

Les **bénéfices de spéculation** et les **plus-values** sont exemptés de l'impôt sur le revenu, s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des biens immobiliers aliénés :

- à l'**Etat;**
  - aux **communes** et
  - aux **syndicats de communes**,
- à l'exception des terrains soumis au droit de préemption.



### 5. Dispositions modificatives, transitoires et abrogatoires de Art. 30 à Art. 40

**Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement :**

- augmentation du montant maximal de la **participation étatique** de 40 à 50% du prix d'acquisition des terrains par la commune ou un syndicat de communes à condition de constituer des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré et aux équipements collectifs afférents (reste acquise, si constitution d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie);
- extension des missions du « **Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.** »

**Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain :**

- obligation pour chaque PAP dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure à 1ha, de réserver 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements futurs à la **réalisation de « logements à coût modéré »** (Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement);
- précision des conditions dans lesquelles le paiement d'une **indemnité compensatoire** est due par le propriétaire initiateur du PAP;
- seul le **propriétaire (ou son mandataire)**, et non plus le promoteur, s'engage dans la convention du projet d'exécution du PAP;
- la procédure pour déclarer des zones de **réserves foncières** est redéfinie;
- après ordonnance de l'obligation de construire, le conseil communal peut fixer une **taxe annuelle de non affectation à la construction;**
- les **PAG** qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes, peuvent être **modifiés et complétés** ponctuellement par un PAP.

**Loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs :**

- nouvelle définition des « **immeubles non-bâti** » et introduction d'une nouvelle catégorie « **terrains à bâtir à des fins d'habitation** »;
- introduction d'un **relevé annuel** de ces terrains établi par la Commune pour l'Administration des contributions directes;
- fixation de la **valeur unitaire (nouvelle ou spéciale)** au 1er janvier 2009.

**Loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier :**

- fixation d'un nouveau **taux d'assiette** pour les « terrains à bâtir à des fins d'habitation »,
- institution d'une **nouvelle classification** pour les immeubles bâtis et non bâtis,
- abolition des liens entre les **impôts fonciers A et B,**
- institution de **6 catégories** pour l'impôt foncier B.

**Loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation :**

- nouvelle définition de « **acquisition** » (droit d'emphytéose et de superficie en font partie);
- diminution de la **durée d'occupation minimale** à 2 ans d'un immeuble destiné à l'habitation dont l'acquisition donne droit au crédit d'impôt.

**Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation principale :**

- précision de la procédure applicable en cas de **contestations dans le cadre d'un bail commercial ou d'un bail à usage mixte.**



## Der Wohnungsbaupakt auf einen Blick



### 1. Wohnungsbaupakt Art. 1. und Art. 2.

Ziel: eine **Erhöhung des Wohnungsangebotes und eine Verringerung der Grundstücks- und Wohnungspreise**, sowohl für den Eigentümerwerb als auch zur Vermietung.

Form: **Konvention zwischen der Gemeinde und dem Staat** (Ministère du Logement; Ministère de l'Intérieur).

**Verpflichtung der Gemeinde:**

- Steigerung der Bevölkerung um mindestens **15% in einem Zeitraum von 10 Jahren**;
- soziale Durchmischung**;
- rationelle Nutzung des Bodens** durch eine geeignete Baudichte;
- Mindestzunahme von **30 Einwohnern** pro Jahr in absoluten Zahlen.



**Beteiligung des Staats** an der Finanzierung der mit der Schaffung neuer Wohnungen und öffentlicher Einrichtungen/Infrastrukturen verbundenen Kosten, die durch die Bevölkerungszunahme bedingt sind:

- 4500€** pro Einwohner oberhalb eines jährlichen Bevölkerungszuwachses von 1% zwischen 2007 und 2017.

**Zentrale Orte (CDA):**

- Staatlicher Finanzbeitrag um 70% erhöht** wenn Gesamtfläche ausreichend, Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht, harmonische und an die unmittelbare Umgebung angepasste Entwicklung möglich, eine Baudichte von mindestens 25 WE/ha eingehalten wird.

**Als „vorrangig“ eingestufte Gemeinden:**

- Staatlicher Finanzbeitrag um 50% erhöht** wenn Gesamtfläche ausreichend, Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht, harmonische und an die unmittelbare Umgebung angepasste Entwicklung möglich, eine Baudichte von mindestens 25 WE/ha eingehalten wird.

**Für alle anderen Gemeinden gilt:**

- Wenn Bevölkerungszuwachs mehr als 7,5% in den letzten 5 Jahren vor Inkraftsetzung des Gesetzes, dann möglicher **Verpflichtungszeitraum von 10 Jahren ab dem Jahr 2003**.



## Wohnungsbaupakt Gesetz vom 22. Oktober 2008 über: Die Förderung des Wohnungswesens und die Schaffung eines Wohnungsbaupakts mit den Gemeinden, das Erbpacht- und das Erbaurecht und die Abänderung von verschiedenen Gesetzen. Es umfasst 5 Schwerpunkte: den Wohnungsbaupakt selbst und die Instrumente für seine Umsetzung.

### 2. Vorkaufsrecht Art. 3. – Art. 12.

Das Vorkaufsrecht ist die Befugnis, **vorrangig zu anderen Käufern** ein verkaufsfähiges Gut zu kaufen, wenn der Verkauf eingetreten ist, soweit dies das **Wohl der Allgemeinheit** erfordert:

- Schaffung von **erschwinglichen Wohnungen oder sozialen Wohnungen**;
- Realisierung von **öffentlichen Einrichtungen**;
- Realisierung von **öffentlichen Infrastrukturen**;
- Kampf gegen das **Brachliegen von Bauland**.

Zum Vorkauf befugte **Körperschaften** und die unter das Verkaufsrecht fallenden **Güter**:

**Der Staat:**

- Für Grundstücke zur Umsetzung des sektoralen Wohnbauplans (**plan directeur sectoriel „logement“**).

**Die Gemeinde:**

- Für Grundstücke in den **zones de développement** und in den **zones à restructurer**.

**Die Gemeinde und der „Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“:**

- Für Grundstücke in den **zones de réserves foncières**, den **zones d'aménagement différé** und im **Ballungsgebiet angrenzenden Außenbereich**.

**Vorrang der befugten Körperschaften:**

- vor jedem Inhaber eines konventionellen Vorkaufrechts,

- der **Staat** hat Vorrang vor der **Gemeinde**;
- die **Gemeinde** hat Vorrang vor dem **„Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“**.



**Nicht im Anwendungsbereich:**  
Veräußerungen zwischen Ehegatten, gesetzlichen Lebenspartnern, Verwandten oder Verschwägerten in direkter Linie und in Seitenlinien (einschließlich 4. Grad), an zum Vorkauf befugte Körperschaften, an und durch öffentliche Bauträger, Güter eines Enteignungsverfahrens, Güter privatwirtschaftlichen Staats- oder Gemeindebesitzes, Abtretungen von ungeteilten Rechten und Teilungsgeschäfte, öffentliche Versteigerungen, Austausch von Liegenschaften mit oder ohne Ausgleichszahlungen.

**Veräußerung in gegenseitigem Einvernehmen:**

- Jede Vereinbarung über eine Veräußerung ist **unwiderlegbar** so anzusehen, als sei sie unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen worden, dass auf das **Vorkaufsrecht verzichtet** wurde.
- Der **zuständige Notar** teilt den zum Vorkauf befugten Körperschaften spätestens 2 Monate vor der Veräußerung eine **Abschrift des Vorveräußerungsvertrages oder des Entwurfs der Veräußerungsurkunde** formell mit, es sei denn, die zum Vorkauf befugten Körperschaften hätten auf die Ausübung ihres Vorkaufrechts verzichtet.

### 3. Erbpachtrecht und Erbaurecht Art. 13-1. – Art. 14-13.

Ziel: Begrenzung der für das Bauen notwendigen Grundinvestitionen durch eine **langfristige Finanzierung** über eine jährliche Gebühr.

**Erbpachtrecht:**

- Dingliches Recht: **vollumfängliche Nutznießung einer einem Dritten gehörenden Immobilie** gegen die Zahlung eines zwischen dem Eigentümer und dem Erbpächter zu vereinbarenden Entgeltes.
- Dauer: von **27 bis 99 Jahren** (Verlängerung möglich).
- Bei einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie minimale Dauer 50 Jahre.
- Bei Ablauf der Erbpacht kann der Erbpächter den Eigentümer der Immobilie nicht zwingen, den **Wert der wie auch immer beschaffenen Bauten** zu bezahlen, die sich auf dem Gelände befinden, außer im Falle einer anders lautenden Bestimmung des zugrunde liegenden Aktes.

**Erbaurecht:**

- Dingliches Recht, das dem Erbauberechtigten übertragen wird und ihm gestattet, gegen die Zahlung eines zwischen dem Eigentümer und dem Erbauberechtigten zu vereinbarenden Entgeltes auf einer Immobilie **Bauten zu errichten, die bis zum Ablauf des Erbaurechts in seinem Eigentum stehen**.
- Dauer: keine minimale Dauer, **maximale Dauer 99 Jahre** (Verlängerung möglich).

- Bei Ablauf des Erbaurechts geht das **Eigentum an den Bauten auf den Eigentümer über**, der zu seinen Lasten dem Erbauberechtigten den gegenwärtigen Wert dieser Bauten zurückzahlen hat.



**Rechte und Pflichten des Erbpächters oder des Erbauberechtigten:**

- Er ist während der Dauer der Erbpacht oder des Erbaurechts befugt, sein Recht zu **veräußern**, es mit **Hypotheken** zu belasten und die Immobilie mit **Dienstbarkeiten** zu belasten;
- Er übt alle mit dem Eigentum an diesen Bauten **verbundenen Rechte** aus, ohne deren Wert jedoch verringern zu dürfen;
- Er trägt alle auf der Immobilie und den Bauten **lastenden Steuern und Abgaben**;
- Er kommt, im Falle einer Veräußerung der Immobilie, in den Genuss eines **Vorkaufrechts**.



### 4. Behördliche und steuerliche Maßnahmen Art. 15. – Art. 29.

**Jährliche kommunale Sonderabgabe auf bestimmten Immobilien:**

- bebaute Immobilien oder Teile von bebauten Immobilien, die **18 aufeinander folgende Monate nicht belegt sind oder genutzt werden**;
- zu bebauende Grundstücke, die **seit 3 Jahren** geeignet sind, **Gegenstand einer Baugenehmigung** zu werden, und für die der Baubeginn nicht stattgefunden hat.

**Befreiung im Fall:**

- eines **Bau- oder Ausbauprojektes** zu Wohnzwecken, **der Übertragung der Eigentumsrechte** für das Jahr des Verkaufs oder der Übertragung der Immobilie, durch notariellen Akt festgestellt, und für die beiden nachfolgenden Jahre;
- einer **landwirtschaftlichen Berufstätigkeit**;
- einer **Reservierung eines Bauplatzes oder einer Wohnung** zum Zwecke des Wohnens oder persönlichen Bewohnens durch den Eigentümer selbst oder eines seiner Kinder während einer Höchstdauer, die in der Gemeindeverordnung festzulegen ist.

Die **Sonderabgabe** kann nicht steuerlich in Abzug gebracht werden.  
Die Beschlüsse bezüglich der Einführung der **Sonderabgabe** sowie die **Ausführungsmodalitäten** sind in der Gemeindeverordnung festzulegen.

Die **Spekulationsgewinne** und die **Einkünfte** sind von der Einkommenssteuer befreit, wenn sie von natürlichen Personen auf Immobilien erzielt werden, die jeweils an:

- den **Staat**;
- die **Gemeinden**;
- die **Gemeindeverbände**

veräußert wurden, mit Ausnahme der Grundstücke, die einem Vorkaufsrecht unterliegen.



### 5. Abänderungs-, Übergangs- und Aufhebungsbestimmungen Art. 30. – Art. 40.

**Abgeändertes Gesetz vom 25. Februar 1979 bezüglich der Wohnungsbeihilfen:**

- Erhöhung des Höchstbetrags der **staatlichen Beteiligung** von 40 auf 50% des Kaufpreises der Grundstücke durch die Gemeinde oder einen Gemeindeverband unter der Bedingung der Bildung von Bodenreserven für erschwingliches Wohnen und die dazugehörigen öffentlichen Einrichtungen (auch bei Erbpacht und Erbaurecht);
- Ausweitung des Tätigkeitsfeldes des **„Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.“**

**Abgeändertes Gesetz vom 19. Juli 2004 über die kommunale Planung und städtebauliche Entwicklung:**

- Pflicht für Teilbebauungsplänen (PAP) mit einer Bruttogrundfläche von mind. 1ha, einen Anteil von 10% der **Nettogrundfläche** oder **10% der dort gebauten Wohnungen für erschwingliche Wohnungen** zu reservieren (Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement);
- Präzisierung der Bedingungen, unter denen die Zahlung der **Ausgleichsschädigung** durch den Eigentümer der Teilbebauungsplanung erfolgt;
- Nur der **Eigentümer (oder sein Beauftragter)** können die Vereinbarung zu den Durchführungsbedingungen und -modalitäten der Teilbebauungsplanung unterzeichnen, nicht der Projektentwickler;
- Neudefinition der Prozedur zur **Zone für Bodenreserven**;
- Nach der Anordnung der Bauverpflichtung kann die Gemeinde eine **jährliche Abgabe wegen mangelnder Bauzuweisung** erheben;
- Flächennutzungspläne**, die noch nicht **Gegenstand der vorgesehenen vollständigen Neufassung und Anpassung geworden sind**, können durch eine Teilbebauungsplanung punktuell abgeändert und vervollständigt werden.

**Abgeändertes Gesetz vom 16. Oktober 1934 über die Bewertung von Vermögen:**

- Neudefinition der „unbebauten Grundstücke“ und Einführung einer neuen Kategorie **„zu Wohnzwecken zu bebauenden Grundstücke“**;
- Einführung eines jährlichen **Verzeichnisses** dieser Grundstücke, das von der Gemeinde für die „Administration des contributions directes“ erstellt wird;
- Festsetzung des **(neuen oder besonderen) Einheitswertes** erfolgt unter Bezugnahme auf den 01. Januar 2009.

**Abgeändertes Gesetz vom 01. Dezember 1936 über die Grundsteuer:**

- Festsetzung eines neuen **Besteuerungssatzes** für die „zu Wohnzwecken zu bebauenden Grundstücke“;
- Einführung einer neuen Kategorisierung für **„bebaute und unbebaute Grundstücke“**;
- Abschaffung der Verbindung zwischen den **Grundsteuern A und B**;
- Einführung von **6 Kategorien** bei der Grundsteuer B.

**Abgeändertes Gesetz vom 30. Juli 2002 über die Festlegung verschiedener steuerlicher Maßnahmen zur Förderung des Verkaufs und Erwerbs von Baugrundstücken und Wohnungsimmobilien:**

- Neudefinition von „**Erwerb**“ (die Erbpacht und das Erbaurecht gehören dazu);
- Neue Festlegung der **Belegungsdauer** einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie, deren Erwerb Anspruch auf einen Freibetrag gewährt, über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Jahren.

**Gesetz vom 21. September 2006 über den Wohnraummietvertrag:**

- Präzisierung des Verfahrens im Falle von **Streitigkeiten im Rahmen einer Verpachtung oder eines Mietverhältnisses**.