

# Projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat.



**Conférence de presse du 13 mai 2013**  
**Commission du logement du 13 mai 2013**



# Brève présentation du marché du logement au Grand-Duché de Luxembourg

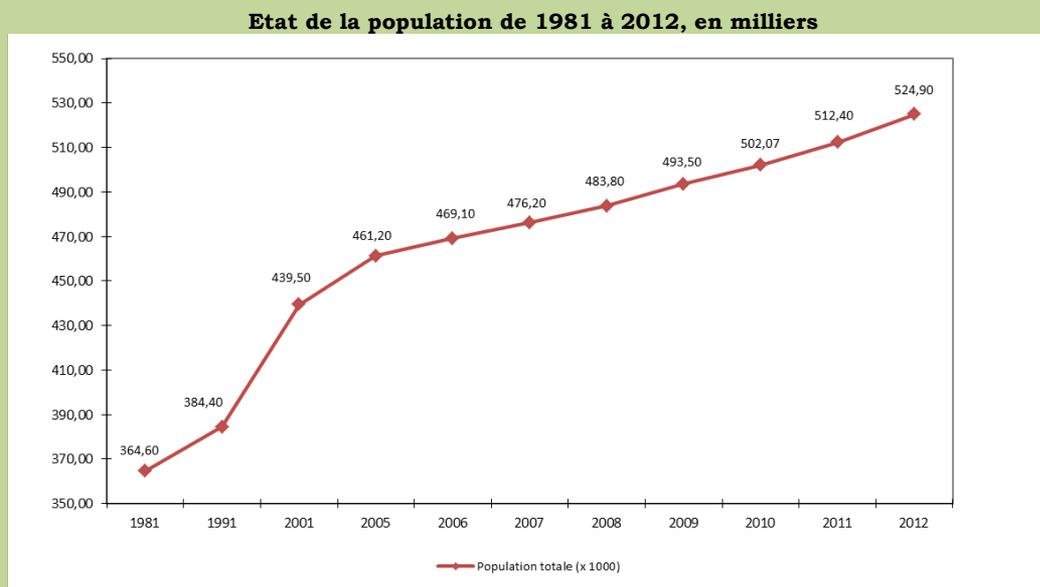




## Le marché du logement – côté demande:

Au Grand-Duché de Luxembourg, la demande de logements a - d'une manière générale - connu une remarquable progression, ce qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs.

### Croissance démographique considérable:



Source: STATEC

- au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le Grand-Duché compte 537.000 habitants (source: STATEC)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement





## En 2012...

- **+12.000** nouveaux habitants;
  - **4,134** logements ont été avisés en 2012 par la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région,
- > dont **1.200-1.300** logements prévus par les promoteurs publics.



## Taux de surcharge des coûts du logements

Cet indicateur est défini comme le pourcentage de la population vivant dans un ménage où le coût total du logement représente 40% ou plus du revenu disponible total du ménage.

En 2011, 4,2% des ménages du Luxembourg supportaient un taux d'effort d'au moins 40%, contre:

16,10% en Allemagne;

14,50% au Pays-Bas;

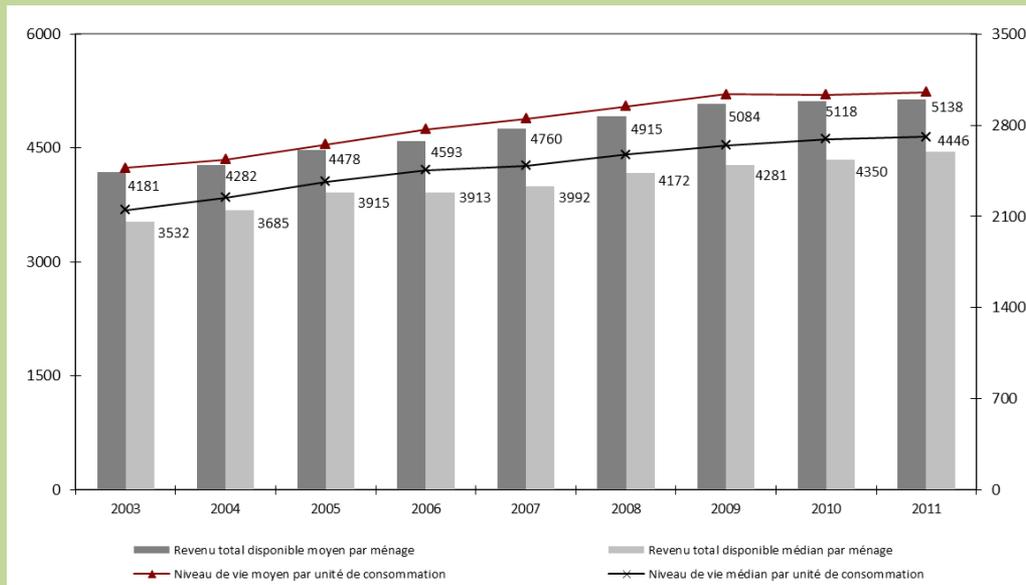
10,60% en Belgique et

5,30% en France.



## Hausse ininterrompue des revenus pendant vingt ans:

- entre 2003 et 2011, le revenu total disponible moyen par ménage a progressé de 22,60%
- sur la même période, le niveau de vie moyen par unité de consommation<sup>1</sup> s'est accru de 23,58%



Revenu mensuel disponible et niveau de vie 2003-2011, en €

Source: STATEC

Or, un niveau de revenu élevé a un effet haussier sur le niveau des prix du marché du logement.



<sup>1</sup> Afin de prendre en compte les différences de taille et de composition des ménages, le revenu net total du ménage est divisé par le nombre d'unité de consommation (UC) au moyen de l'échelle modifiée en UC de l'OCDE. Cette échelle modifiée assigne une pondération à tous les membres du ménage (dont l'addition constitue la taille en UC du ménage): 1 au 1er adulte; 0,5 à chaque membre âgé de 14 ans et plus et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans (p.ex. ménage qui se compose d'un couple avec 1 enfant < 14 ans a pour taille équivalente: 1+0,5+0,3 = 1,8).

## Pour rappel:

### Quelques mesures du PAQUET LOGEMENT faisant partie intégrante du projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat.

- L'élargissement des bénéficiaires en faveur de personnes à resocialiser;
- La participation dans une société coopérative immobilière;
- L'intégration de l'Observatoire de l'Habitat dans les structures du Ministère du logement;
- Création d'un guichet unique des aides au logement durable;
- Introduction de l'éco-prêt à taux zéro pour le financement d'un assainissement énergétique;
- Certification du logement durable;
- Création d'un cadre juridique pour l'Agence Immobilière Sociale.



# Une nouvelle politique favorisant le développement d'un logement et d'un habitat durable



## Pour rappel : Philosophie du projet de loi:

En 2010 le « **Paquet logement** » avait pour ambition de concrétiser les grandes orientations définies par la déclaration gouvernementale en matière de politique du logement, notamment le développement durable.

Le concept de développement durable dans la politique du logement est de promouvoir la mise en œuvre et la conciliation des **3 aspects principaux du développement durable pour répondre aux besoins des générations présentes sans pour autant compromettre les besoins des générations futures**, à savoir:

- l'aspect économique,
- l'aspect social et
- l'aspect écologique.

Les aides individuelles au logement sont regroupées et se répartissent en trois groupes:

- Les aides socio-économiques
- Les aides énergétiques
- Les aides écologiques



# Schéma des aides individuelles au logement prévues par le projet de loi

## Aides individuelles au logement

### Aides socio-économiques

#### Aides à la location

Aide au financement de la garantie locative

Subvention de loyer

#### Aides à l'accèsion à la propriété

Garantie de l'Etat

Prime de construction et d'acquisition

Prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires

Prime d'épargne

Prime d'amélioration de logements anciens

Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées

Subvention d'intérêt

### Aides énergétiques

Prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée

Prime d'assainissement énergétique

Complément à la prime d'assainissement énergétique

Prime pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables

Prime pour le conseil en énergie

Prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique

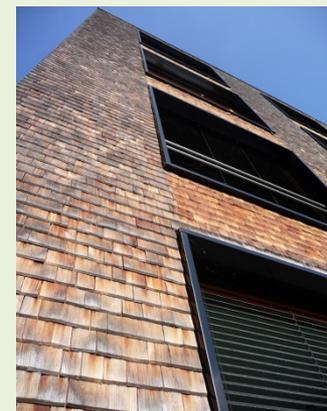
Subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique

### Aides écologiques

Prime pour l'établissement d'une certification de logement durable

Prime en cas de logement durable certifié

Primes pour matériaux écologiques



## Aides socio-économiques

⇒ Reprise de la plupart des aides socio-économiques prévues par la loi modifiée du 25 février

## Principales nouveautés concernant les aides socio-économiques :

- la **garantie de l'Etat** désormais liée à une condition de revenu;
- l'**aide d'épargne-logement pour nouveau-né** et la **bonification d'intérêts** sont supprimées;
- l'introduction d'une **subvention de loyer** dans la loi, (déjà prévue par un autre projet de loi déposé à la Chambre des Députés);





- la **prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires**, en l'occurrence l'ancienne aide prévue par l'article 23 de la loi de 1979, dorénavant directement versée aux acquéreurs d'un logement réalisé ou assaini dans le cadre d'un projet de logements subventionnés et répondant à des conditions de revenu;
- afin de garantir une **plus grande équité** entre les différents bénéficiaires d'aides, il ne sera désormais plus possible pour les ménages éligibles de cumuler la prime de construction avec la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires;
- le cercle des personnes éligibles pour une **participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements** répondant aux personnes handicapées a été étendu (à l'heure actuelle, uniquement les handicapés physiques sont visés)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement





## Aides énergétiques

⇒ s'inspirent en grande partie du règlement grand-ducal « PrimeHouse »

### Principales nouveautés concernant les aides énergétiques :

- Conditions changées concernant **la prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée**
- Nouvelle condition d'ancienneté concernant **les primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables**
- **Conseil en énergie:** les ménages les plus défavorisés éligibles au prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique de leur logement pourront profiter, à titre gratuit, d'un conseiller en énergie mis à disposition par le Ministère du Logement.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement





## En supplément:

**Trois aides financières pour lutter contre la pauvreté énergétique** pour aider davantage les ménages à faible revenu à procéder à l'assainissement énergétique de leur logement et afin de les préserver de la pauvreté énergétique

### **1. Complément à la prime d'assainissement énergétique:**

il offre aux ménages répondant à des critères socio-économiques une augmentation pouvant aller jusqu'à 20% du montant de la prime d'assainissement énergétique.

### **2. Prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique:**

cette aide est prévue pour des ménages à très faible revenu. Elle s'avère indispensable pour aider lesdits ménages à rester à l'abri du risque de la pauvreté énergétique

### **3. Subvention d'intérêt complément à l'assainissement énergétique:**

cette aide en intérêt concerne les ménages moins aisés, mais qui ne remplissent pas les conditions de revenu prévues pour le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Un exemple « prêt à taux 0 »:

- ménage ayant un revenu très faible et propriétaire d'une ancienne
- maison unifamiliale de rangée de 136 m<sup>2</sup> nécessitant un assainissement énergétique
- maison de rangée qui suite à l'assainissement passe d'une classe énergétique I à D (soit un standard énergétique IV)

2. <u>PRÊT À TAUX ZÉRO POUR L'ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE</u>	
Prêt immobilier nécessaire à la réalisation des travaux d'assainissement de cette maison :	50 000
Durée du prêt :	20 ans
Taux d'intérêt moyen (annuel)	3,30%
Coût du crédit sur les 20 ans (intérêts cumulés) :	18 369
Participation <u>annuelle</u> de l'Etat pour le prêt à taux zéro	<b><u>918,40</u></b>
Participation <u>mensuelle</u> de l'Etat pour le prêt à taux zéro	<b><u>76,53</u></b>

Mise à disposition gratuite d'un conseil en énergie par le Ministre du Logement



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Aides écologiques dans le cadre de la certification de logement durable

- Pour pouvoir évaluer les bâtiments d'habitation selon les **3 piliers de la durabilité**, mise en place d'une certification pour logements durables par le Ministère du Logement, en collaboration avec un bureau d'études externe
- But de la certification pour logements durables : **sensibiliser les propriétaires et locataires de logements, les promoteurs ainsi que les architectes et ingénieurs à un logement et un habitat plus durables**
- Finalisation et mise au point définitive du système prévue pour fin 2013





## Aides écologiques dans le cadre de la certification de logement durable

⇒ Projet de loi prévoit un certain nombre d'aides écologiques en ce qui concerne les matériaux de construction, des aides pour l'établissement de la certification ainsi que pour les logements certifiés durables:

- **Aides pour matériaux de construction**
- **Aide pour l'établissement de la certification**
- **Aides pour logements certifiés durables**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Création d'un « guichet unique » des aides au logement durable

- le regroupement des aides au logement auprès du Ministère du Logement, à savoir:
  - les aides socio-économiques actuellement déjà dans la compétence du Ministère du Logement et
  - les aides énergétiques actuellement dans la compétence du Ministère de l'Environnement

-Structure compétente: **le Service des Aides au Logement**

### **Les avantages:**

- > un seul interlocuteur en cas de demande d'aides au logement
- > simplification administrative





## Aides pour le développement d'un habitat durable:

Le présent projet de loi **ouvre les possibilités de participation étatique** en matière de développement d'un habitat durable à tous les promoteurs immobiliers donc également les **promoteurs privés** et e.a. **les coopératives immobilières** tel que prévu par le « Paquet logement ».

Le but de ces participations étatiques est donc d'accroître l'offre de logements financièrement abordables aussi bien sur le marché de l'accession à la propriété que sur le marché locatif.

## Aides en matière d'accession à la propriété:

- des **aides financières relatives aux coûts d'acquisition de terrains** s'il propose de vendre les logements **sur base d'un droit de superficie ou d'emphytéose**. Le recours à ces deux instruments permettra d'aider à neutraliser le coût du foncier.
- la **prise en charge partielle des charges d'intérêt**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Mesure anti-spéculative:

- Dans le cadre d'un **bail emphytéotique/droit de superficie** sur le terrain
- **Droit de préemption** pour le promoteur
- Les modalités et conditions d'exécution font **partie intégrante de la convention** entre l'Etat et le promoteur



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Aides en matière de location:

En matière de projets de réalisation de logements locatifs sociaux, il y a lieu de souligner **deux changements** majeurs par rapport à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement:

- les **promoteurs privés** bénéficieront dorénavant de conditions analogues à celles des promoteurs publics pour l'obtention d'aides;
- le **préfinancement de l'acquisition et des travaux de construction ou de transformation** – la **prise en charge partielle des charges d'intérêt** dans le domaine de la location est donc mise sur un pied d'égalité avec celle prévue pour l'accession à la propriété.



 LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Nouveau: Les coopératives immobilières

- Prévues par la **loi du 10 août 1915** concernant les sociétés commerciales;
- maître d'ouvrage: sur **initiative privée** -> groupe de personnes et/ou ménages différents;
- **Planification et réalisation commune** en tant que « promoteur »;
- **Éligible pour des aides financières étatiques** dans le cadre du présent projet de loi.



## Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale:

Le présent projet de loi vise à donner **un cadre légal à la gestion locative sociale**, et entend élargir le fonctionnement de l'AIS à d'autres organismes œuvrant dans le domaine du logement.

Cet élargissement fait **suite à la demande de différentes communes** de pouvoir agir en matière de gestion locative sociale et peut constituer un moyen efficace pour lutter contre les vides locatifs.

Il est prévu que l'Etat soutienne ces organismes moyennant une participation aux **frais de fonctionnement de la gestion locative sociale**.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement





## Critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location:

Le projet de loi a trait aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location auxquels doivent répondre les locaux destinés à la location ou mis à disposition aux fins d'habitation.

Elle poursuit le même objectif que le texte de loi de 1979 en la matière, tel que modifié en 1993:

- **résorber le logement insalubre et indigne;**
- **empêcher les pratiques douteuses** de certaines personnes peu scrupuleuses essayant de réaliser des bénéfices importants dans la mesure où elles louent à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom;
- **responsabiliser les propriétaires et les exploitants-gérants;**
- le texte de loi **reprend les peines correctionnelles** prévues par le texte de loi de 1979, **tout en l'adaptant aux montants actuels** et ceci dans une optique de responsabiliser et de sanctionner le propriétaire respectivement l'exploitant-gérant qui commet des infractions aux critères légaux.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Autres mesures:

### La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation doit faire l'objet de quelques modifications:

- L'intégration de la proposition de loi du député Ben Fayot pour prévenir les **problèmes de l'affectation non conforme des immeubles réservés à l'habitation** selon les instruments normatifs de l'aménagement communal
- L'intégration d'une **clause prévoyant une « trêve hivernale »** c'est-à-dire que pendant l'hiver, un locataire ne pourra pas être expulsé malgré une décision d'expulsion prononcée par la justice.
- Une disposition modificative de la loi sur le pacte logement afin d'en **améliorer la base légale pour la taxe communale sur les logements non occupés**. soit intégrée dans la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ces modifications seront présentées au Conseil de Gouvernement **fin juin de cette année.**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Les projets d'envergures prévus par le PSL

- **19 sites** comptant quelques **520ha bruts**;
- **>80%** se situent dans des **communes prioritaires**;
- **5 sites prioritaires** dans 5 communes (+- 150ha);
- Mise en œuvre à travers des **plans d'occupation de sol (POS)**;
- Création de **plus de 3.000-4.000** logements à court terme et moyen terme;
- Réalisation par **promoteurs privés et publics**.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



**MERCI**

