

## **MINISTERE DU LOGEMENT**

### **Cabinet du Ministre**

**Adresse**

Tour Alcide de Gasperi  
4, place de l'Europe  
L-1499 Luxembourg

**Adresse postale:**

L-2937 Luxembourg

**Tél. :** 247-84818

**Fax. :** 247-84840 ou 26 201 327

**Site Internet:** [www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu)

**e-mail :** [info@ml.etat.lu](mailto:info@ml.etat.lu)

**Heures d'ouverture:**

du lundi au vendredi  
de 8h30 – 11h30 et  
de 14h00 – 17h00

**Transport en commun:**

Lignes n° 1, 13 et 16  
Station Vel'oh n° 19

### **Service des aides au logement**

**Adresse:**

2, avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg

**Tél. :** 247-84860

**Fax. :** 458844 ou 228199

**Heures d'ouverture:**

du lundi au vendredi  
de 8h00 – 12h00  
le jeudi après-midi  
de 13h30 – 17h30

**Transport en commun:**

Lignes n° 6, 7 et 15

## **Les publications du Ministère du Logement**

---

(Consulter également la rubrique « Documentation » sur [www.ml.public.lu](http://www.ml.public.lu))

- Rapports d'activité
  - Rapports d'activité 1990 - 2000 (épuisés)
  - Rapports d'activité 2001 - 2009
- « *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen 1860-1940* » de Antoinette LORANG, 1993
- Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg Habitat II (2ème conférence mondiale sur les établissements humains), Istanbul, 1996
- « *Devenir propriétaire : les aides à la construction d'ensembles* », 1997
- Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg, Habitat II – Istanbul + 5, New York 6-8 juin 2001
- Plaidoyer pour une politique active de l'habitat (brochure ; 2001 ; version révisée 2003)
- Programme d'action « Logement » (2001)
- Die Bauthermographie (dépliant ; 2003)
- Les aides individuelles en matière de logement (quatre brochures - version révisée 2003)
  - Construction/Wohnungsbau
  - Acquisition/Wohnungserwerb
  - Amélioration/Wohnungsverbesserung
  - aménagements spéciaux/Spezialeinrichtungen
- Info-Poster
  - « *La construction d'ensembles subventionnés/Förderung von Wohnbauprojekten* » (2005)
- Cahiers thématiques „Vivre au Luxembourg“ / Themenhefte „Wohnen in Luxemburg“
  - 01 Le Quartier / Die Nachbarschaft (2005)
  - 02 Le Logement / Die Wohnung (2005)
  - 03 Législation et financement / Gesetzgebung und Finanzierung (2006)
  - 04 Le rôle des communes / Die Rolle der Gemeinden (2006)
  - 05 Vivre dehors / Draußen leben (2007)
  - 06 Constructions écologiques et économiques / Sparsam und ökologisch bauen (2007)
  - 07 Domaine public et infrastructure / Öffentlicher Raum und Infrastruktur (2008)
  - 08 Le terrain / Das Grundstück (2008)
  - 09 Le logement pour étudiants au Luxembourg / Studentisches Wohnen in Luxemburg (2010)
- « *Strategies in favour of the reduction of CO<sub>2</sub> emissions in the housing sector* » Report for the EU expert meeting held in Luxembourg, 9-10 June 2005
- « *Altbausanierung* » (brochure ; 2005)  
(en collaboration avec le « Oeko Zenter Lëtzebuerg »)
- « *Le Carnet de l'habitat / Der Gebäudepass* » (brochure ; 2006)
- « *Bail à loyer* » (2006)  
La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation
- « *Gréng Hausnummer* » (brochure ; 2007)

● « *Wohnungsbedarfsprognose 2001-2021* » (brochure ; 2007)  
Zusammenfassung der Ergebnisse

● Conseils écologiques en construction (dépliant ; 2009)

### **Observatoire de l'Habitat** en collaboration avec le CEPS instead

---

Consulter également la rubrique « Observatoire de l'Habitat » sur [www.logement.lu](http://www.logement.lu)

● Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat 2006, 2007, 2008, 2009

● Les notes de l'Observatoire de l'Habitat

- n° 0 (octobre 2002) « *Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ?* »
- n° 1 (octobre 2003) « *Le parc de logements habités entre 1991 et 2001* »
- n° 2 (mai 2004) « *Le parc locatif et les loyers entre 1991 et 2001* »
- n° 3 (octobre 2004) « *Offre et prix de vente des logements* »
- n° 4 (mars 2005) « *Offres et prix de location des logements en 2003-2004* »
- n° 5 (sept. 2005) « *L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002* »
- n° 6 (février 2006) « *Les projets de déménagement en 2003* »
- n° 7 (sept. 2006) « *La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004* »
- n° 8 (juin 2007) « *Evolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006* »
- n° 9 (sept. 2007) « *Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004* »
- n° 10 (juin 2008) « *Evolution du poids des remboursements d'emprunt et les loyers dans le revenu des ménages entre 1996 et 2006* »
- n° 11 (juin 2009) « *Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006* »
- n° 12 (juin 2009) « *Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg – un aperçu* »
- n° 13 (juin 2009) « *Le potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat au Luxembourg en 2007* »
- n° 14 (mars 2010) « *Des actifs résidents devenus frontaliers* »
- n° 15 (octobre 2010) « *Analyse de l'évolution des prix de vente des appartements entre janvier 2007 et juin 2010* »

● Les indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat

- indicateurs des prix annoncés (publication trimestrielle)
- indicateurs de confort

● L'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2006 et en 2007  
( brochure ; 2008)

● Le potentiel foncier et la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg ( brochure ; octobre 2010)

### **Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement**

---

● « *Guide de la construction* » (Fédération des Artisans)  
- 2008-2009 (aussi disponible sur [www.logement.lu](http://www.logement.lu))

● « *La copropriété* » de Georges KRIEGER (1996)

● "*Mein Taschenbuch 2003*" (Gaart an Heem; 2002)  
(Thema: *Neue Impulse für den Wohnungsbau*)

## SOMMAIRE

<b>Introduction (FR)</b> .....	7
<b>Introduction (EN)</b> .....	21

### **I. LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT** ..... 35

<b>1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements</b> .....	36
1.1. La demande de logements .....	36
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1990 .....	36
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2008 et 2009.....	38
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1995 .....	39
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 2000 .....	41
1.2. L'offre de logements .....	42
1.2.1. Logements nouvellement construits .....	42
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1995 et 2006 .....	42
b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés .....	43
c) Investissements et prix .....	47

### **II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT**..... 51

<b>1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement</b> .....	52
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2010.....	52
1.1.1. Les aides en capital.....	52
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition.....	53
1.1.1.2. Prime d'épargne .....	56
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens .....	56
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	56
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques .....	57
1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée.....	57
1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement.....	58
1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires .....	58
1.1.2. Les aides en intérêt .....	59
1.1.2.1. Subvention d'intérêt.....	59
1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	59
1.1.3. La garantie de l'Etat .....	62
1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative .....	62
1.1.5. L'agence immobilière sociale [AIS] .....	62
1.1.6. Les crédits-taudis.....	63
1.1.7. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne" .....	64
1.1.8. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2010.....	64
1.1.9. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement.....	66

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010.....	70
1.3. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines .....	70
1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement .....	71
1.3.2. Application directe du taux de 3%.....	73
1.4 Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2010.....	74
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2010 .....	80
<b>2. Le Service "Info' Logement" .....</b>	<b>81</b>
<b>3. Observatoire de l'Habitat.....</b>	<b>84</b>
<b>4. Nouveautés dans la législation .....</b>	<b>99</b>
<b>5. Les relations avec la Chambre des députés .....</b>	<b>103</b>
a) Les questions parlementaires .....	103
b) Les questions orales (heures de questions) et motions .....	109
c) La Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement et la Commission des Pétitions .....	109
<b>6. Les relations avec le Médiateur .....</b>	<b>110</b>
<b>7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays ( volet « logement » ) .....</b>	<b>111</b>
<b>8. Extraits de la jurisprudence administrative .....</b>	<b>112</b>
<b>9. Les activités sur le plan national .....</b>	<b>117</b>
<b>10. Les activités sur le plan international .....</b>	<b>120</b>
<b>11. Plan directeur sectoriel « logement » .....</b>	<b>124</b>
<b>12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement » .....</b>	<b>125</b>
<b>III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL .....</b>	<b>129</b>
<b>1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré ») .....</b>	<b>130</b>
<b>2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM) .....</b>	<b>137</b>
<b>3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall .....</b>	<b>141</b>
<b>ANNEXES:</b>	
- Annexe 1 - Sommaire des tableaux .....	145
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques .....	149



## **INTRODUCTION**

Le marché du logement au Grand-Duché de Luxembourg tient du **paradoxe**. L'Etat accorde des sommes considérables aux personnes qui se proposent de se lancer dans l'accession à la propriété d'un logement, à savoir 53,6 millions € (= 0,5% des dépenses de l'Etat en 2011), alors que l'accès au logement est - surtout sur le territoire de la capitale - parfois très difficile. Les ménages à très faible revenu et n'ayant pas accès au parc public de logements locatifs sont parfois confrontés à la précarité des mal-logés. Même les « classes moyennes » éprouvent des difficultés pour devenir propriétaire dans la capitale et ses alentours. Aussi, les premiers signes de ségrégation sociale, découlant d'une fracture sociale de plus en plus prononcée, deviennent visibles.

**L'offre de logements est insuffisante**, surtout à l'égard d'une **population qui va toujours croissante**. Aussi, la pression du côté de la demande est accentuée par des changements dans les structures socio-économiques de nos ménages (progression du taux des ménages monoparentaux, augmentation rapide du nombre des personnes vivant seules, vieillissement de la population). Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est soutenue par un stock important de logements vides/vacants et de nombreux changements d'affectation du parc de logements existants (transformation de logements en locaux à usage professionnel).

Il appartient à l'Etat d'augmenter l'offre de logements dans les plus brefs délais possibles, surtout à la vue des récentes données publiées par le STATEC en matière d'**autorisations de bâtir** qui sont **désespérantes**. Après deux années de recul du nombre de logements autorisés (-18,6% en 2008, -8% en 2009), la progression est de seulement 5,3% en 2010 pour s'établir à 3.891 unités de logement. Le **nombre des logements autorisés sur le territoire de la capitale a même reculé de 21,8% (!)**.

Si l'on tient compte du fait que seulement une partie des logements autorisés sont effectivement construits, et en considérant le fait que ces logements n'apparaissent sur le marché que dans environ 24 mois, *le déséquilibre sur le marché du logement va certainement s'aggraver dans un avenir proche*, ceci à défaut d'actions conséquentes de la part des autorités publiques. Les récentes publications de l'Observatoire de l'Habitat en matière d'évolution des loyers et des prix de vente confirment le risque de l'apparition d'une **nouvelle augmentation des prix** des logements.

Dans ces conditions, le Conseil de Gouvernement vient d'arrêter les **grandes lignes du paquet logement**, dont les composantes sont (1) l'élaboration d'un *nouveau projet de loi sur les aides au logement*, (2) la *présentation de nouvelles mesures*, (3) la *finalisation du plan sectoriel logement* et (4) le *monitoring du pacte logement*:

## **1. Projet de loi promouvant le logement et l'habitat durables**

### **1.1. Objectifs de service public**

Dans le cadre des réflexions et de la planification du Grand-Duché du Luxembourg de demain, ce projet de loi aura comme objectif principal de voir réaliser des *lieux d'habitat du futur offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain et rural idéal, à un prix abordable*.

Pour ce faire, il sera veillé à réaliser des quartiers de ville durables dans l'esprit d'un urbanisme écologique intégrant la réduction de la consommation des ressources naturelles (énergie, eau, foncier, etc.), intégrant des exigences sur la production de déchets, la conservation de la biodiversité, la réalisation de l'accessibilité et la mobilité, intégrant la mixité sociale et générationnelle ainsi que la mixité des fonctions urbaines.

## 1.2. Définitions

Il sera profité de l'occasion pour définir quelques notions émanant de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction de logements, notions qui donnent quotidiennement lieu à des confusions et des mal-interprétations: p.ex. logement, surface habitable, développement durable, promoteur public, personne à mobilité réduite, personne à resocialiser, famille nombreuse, etc.

## 1.3. Promotion d'un habitat durable

### 1.3.1. Quartiers de ville et localités durables

Des **anciens quartiers** de villes sont souvent confrontés à des *problèmes complexes de développement négatif* tels que la ségrégation sociale, le chômage, l'immigration, la dégradation urbaine, etc. Ces problèmes ne se laissent pas résoudre moyennant les instruments traditionnels de rénovation urbaine. Ils nécessitent l'approche d'un *développement urbain intégratif* respectant les *objectifs du développement durable*.

De tels quartiers sont à adapter aux besoins spécifiques de leurs habitants, surtout des familles avec enfants et des personnes âgées.

Des moyens financiers serviront à éliminer des barrières dans le tissu urbain, de réaliser des infrastructures socio-économiques en vue de favoriser la santé, l'éducation et l'intégration. Aussi, l'instauration d'un « management du quartier » et la participation des habitants, l'intégration des étrangers, l'amélioration de la sécurité dans le quartier sont à prévoir, tout comme l'amélioration de la qualité du logement, des alentours et des espaces publics, la diminution de la pollution de l'environnement et l'aménagement d'aires de jeux, de zones vertes et d'installations sportives.

### 1.3.2. Restructuration urbaine

Sont visées les communes disposant de **friches industrielles** qui feront l'objet d'une requalification dans le cadre d'un développement urbain durable. De telles friches accusent d'*énormes potentialités* de développement surtout *en faveur du logement*, et c'est pourquoi des aides étatiques d'ordre logistique et financier seront prévues pour l'organisation de concours d'idées, l'élaboration de plans directeurs de développement et pour la restructuration de l'existant.

### 1.3.3. Politique active du foncier

La base d'une politique active du logement constitue indubitablement la *maîtrise déterminée du foncier*. Les efforts des promoteurs publics ayant recours aux différents instruments y relatifs déjà existants (*droit de préemption, réserves foncières, droit d'emphytéose et de superficie*) continueront à être soutenus financièrement. De nouveaux instruments comme le *portage foncier* et la *location-vente* compléteront la palette des instruments déjà existants.

A côté des aides financières, une **aide logistique** sera proposée **aux communes** afin de garantir une véritable maîtrise de leur foncier local à moyen et long terme.

### 1.3.4. Prix national de l'habitat durable

Bi-annuellement, un tel prix sera octroyé à un promoteur - public ou privé - ayant réalisé un lieu d'habitat offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain idéal, et à un prix modéré.

## **1.4. Aides collectives au logement (= aides aux promoteurs publics et privés)**

Etant confrontés sur le marché du logement à une demande conséquente, se traduisant par une hausse des prix incessante, les promoteurs publics seront invités à *augmenter considérablement* leurs efforts pour augmenter l'*offre de logements à coût modéré*.

Compte tenu de l'exiguïté de notre pays et partant de la rareté des terrains à urbaniser, les promoteurs publics seront encouragés à respecter davantage les objectifs du développement durable. Ainsi, la recherche d'autres types et formes de logements et de mode de vie sont à préconiser. Une certaine performance énergétique leur sera octroyée, à savoir au minimum la classe de la *basse énergie*. Les aides collectives au logement seront dorénavant aussi fonction de la certification (*sustainable building certification*). L'objectif du « *logement sans barrières* » deviendra alors réalité.

Les logements collectifs construits à l'avenir - où hébergeront de plus en plus de familles avec enfants ne pouvant acquérir une maison unifamiliale en raison de prix trop élevés - devront être dotés d'infrastructures et d'espaces collectifs pour le recyclage des déchets, des stationnements pour vélos et l'entreposage de poussettes, une buanderie et, dans la mesure du possible, des aires de jeux pour enfants.

#### 1.4.1. Les nouvelles constructions

##### 1.4.1.1. La location

Le **segment le plus important à promouvoir** sera celui de la **location**.

La location subventionnée « *sociale* » en faveur de ménages à très faible revenu, aux familles nombreuses et en faveur des travailleurs immigrés seuls sera maintenue. Il est proposé d'*élargir le cercle des bénéficiaires* p.ex. en faveur de *personnes à resocialiser*, dont les personnes sortant d'un prison/centre de rétention.

Concernant la location subventionnée « *simple* », les aides étatiques pour la création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants/universitaires, de personnes âgées ou de personnes à mobilité réduite seront maintenues.

Dans le souci d'**éviter des ghettos sociaux**, les promoteurs publics seront invités de réserver 25% de leurs logements locatifs pour le marché libre, c'est-à-dire de louer ces logements non en fonction de critères socio-économiques, mais en fonction du capital investi aux termes de la législation sur le bail à loyer. Pour ces logements, les promoteurs publics n'obtiennent aucune aide étatique.

#### 1.4.1.2. La propriété

**Devenir propriétaire d'un logement** constitue aussi au Luxembourg un **désir extrêmement important**.

Promouvoir l'*accession à la propriété* constitue également un *moyen privilégié pour garantir la cohésion sociale*. C'est pourquoi la politique du logement persévérera dans l'effort de l'acquisition d'un logement en propriété. Il est prévu de maintenir en vigueur les moyens et instruments existants.

A l'instar des réflexions quant à la garantie de la *mixité sociale* dans le segment du locatif, dans des projets d'envergure, les promoteurs sont invités à vendre 40% des logements à des non-bénéficiaires d'une aide individuelle au logement. Pour de tels logements, aucune aide étatique ne sera accordée aux promoteurs.

Le **bail emphytéotique** et le **droit de superficie** constituent deux instruments efficaces pour réduire considérablement le coût du logement, étant donné que le *coût du foncier est neutralisé*.

#### 1.4.1.3. La location-vente

Compte tenu de la hausse régulière des prix du logement, il sera mis en place un *nouvel instrument* dans le cadre de l'accession à la propriété, à savoir la « *location-vente* ». Cette mesure pourra surtout aider les jeunes ménages ne disposant pas d'un apport personnel en capital à accéder plus vite à la propriété. En effet, une partie du loyer sera versée sur un compte d'épargne et constituera au fil des années le capital de départ nécessaire pour la conclusion d'un prêt hypothécaire en vue du financement de l'acquisition du logement. Au besoin, l'État procèdera au versement d'une aide destinée à accroître la part acquisitive des ménages ayant des revenus plus modestes, afin de les soutenir dans l'accession à la propriété.

#### 1.4.1.4. Le portage foncier

Dans le même ordre d'idées, le système du *portage foncier* sera mis en place. C'est un mécanisme de financement destiné à faciliter l'accèsion à la propriété de ménages à revenu modeste en dissociant l'acquisition du foncier de celle du bâti. Le système permet d'acquérir un logement en *2 étapes*: dans un *premier temps*, l'accédant ne réglera que les charges de remboursement de son logement et le terrain sera « porté » par un tiers; dans un *second temps* - lorsqu'il aura fini de rembourser le coût du logement -, l'accédant paiera le terrain.

#### 1.4.1.5. La participation dans une société coopérative immobilière

Une toute **nouvelle approche** constituera la *participation de personnes physiques, désirant devenir propriétaire de leur propre logement, dans une coopérative*. Il sera loisible à une telle société d'agir sur le marché au même titre qu'un promoteur immobilier.

Les membres d'une telle coopérative procéderont - par le truchement de cette entité juridique - à l'acquisition du foncier, à son aménagement et à la construction de leurs logements. Il est envisagé de faire bénéficier de telles structures des mêmes aides étatiques que celles revenant aux promoteurs publics et privés en matière de construction d'ensembles de logements.

#### 1.4.2. L'assainissement et la rénovation

- Acquisition de vieilles bâtisses et rénovation

Les aides revenant aux promoteurs publics dans le cadre de l'acquisition de vieilles bâtisses en vue de leur rénovation seront dorénavant seulement accordées dans la mesure où cette rénovation comporte aussi un assainissement énergétique aboutissant à la classe énergétique C ou mieux.

- Assainissement énergétique du parc locatif public

L'assainissement énergétique de logements faisant partie du parc locatif des promoteurs publics sera dorénavant considéré - dans le cadre des aides étatiques - au même titre qu'une acquisition suivi d'une rénovation.

### 1.5. Aides individuelles au logement (aides à la personne)

Les aides à la personne seront maintenues, avec cependant quelques modifications substantielles.

En premier lieu, il est prévu d'**accorder** à l'avenir **toutes les aides à la personne** non seulement **en fonction du revenu** et de la **composition du ménage, mais également en fonction de la certification du logement** acquis/construit ou loué. De cette façon, les *3 volets du développement durable* dans le domaine du logement seront respectés, à savoir les volets économique, social et écologique.

Ensuite, il a été décidé de « réunir/empaqueter » toutes les aides existantes en matière de logement au niveau étatique. A cette fin, il sera créé un « **Guichet unique des aides au logement durables** », guichet auquel les communes accordant des aides au logement (en fonction de l'aide étatique) sont loïsibles d'adhérer, dans l'esprit de la simplification administrative.

#### 1.5.1. La location privée

Doté depuis 2006 d'une nouvelle législation moderne, à savoir la loi sur le bail à usage d'habitation, ce segment bénéficie depuis quelques années d'une aide au financement de la **garantie locative** de l'Etat en faveur de tous ceux qui sont dans l'impossibilité de fournir la garantie locative demandée par le bailleur lors de la conclusion du bail.

Une **allocation de loyer** pourra être accordée pour une durée limitée, pour tous ceux qui suite à un fait grave se trouvent dans l'impossibilité de s'acquitter de leurs obligations financières vis-à-vis de leur bailleur.

Aussi, l'**Agence Immobilière Sociale** (AIS), soutenue par l'Etat, joue depuis sa mise en place en 2009 un rôle inattendu voire très dynamique et efficace dans le secteur du logement locatif au Luxembourg. L'AIS est en quelque sorte l'intermédiaire entre le bailleur privé et le locataire. Elle assure le paiement du loyer, et se porte garant pour le maintien en bon état du bien loué. Bénéficiaires de ces avantages évidents, les propriétaires accordent des loyers sensiblement inférieurs aux loyers du marché. Il est prévu de donner à l'AIS un statut juridique dans le cadre de ce projet de loi.

#### 1.5.2. La nouvelle construction / acquisition du logement privé

\* Il est prévu de maintenir à l'avenir la plupart des *aides actuelles promouvant l'accès à la propriété*, telles que l'épargne-logement, la garantie de l'Etat, mais aussi l'allocation de logement (= aide temporaire en matière de remboursement du prêt hypothécaire, par analogie à la prédite allocation de loyer; ces deux allocations étant introduites sous peu).

\* Pour ce qui est des *aides en capital*, elles seront adaptées à l'évolution du marché immobilier et seront accordées en fonction de critères socio-économiques et de la certification du logement.

\* Concernant les *aides en intérêt*, il y a lieu de noter que le système actuel fait état de 2 aides en intérêt, à savoir la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt. Il est proposé de procéder au niveau de la réglementation existante aux modifications suivantes:

1. **Revalorisation des barèmes du taux de la subvention d'intérêt:** le taux de l'actuelle subvention d'intérêt sera augmenté au profit des bénéficiaires potentiels qui remplissent les conditions d'octroi et qui ont souscrit un

prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit agréé de leur propre choix.

2. **Introduction de l'éco-prêt à taux zéro pour le financement d'un assainissement énergétique** pour les ménages à faible revenu, même en cas d'augmentation future des taux d'intérêt sur le marché. Cette mesure est indispensable pour mettre cette partie de la population à l'abri du risque de la *pauvreté énergétique*.
3. **Traitement identique** entre les **enfants à charge** (donc bénéficiaires des allocations familiales) **et ceux qui sont bénéficiaires d'une aide financière de l'Etat pour études supérieures** lors du calcul du montant de l'aide au logement.
4. **Adaptation** de la traditionnelle **bonification d'intérêt** et **introduction d'une éco-bonification**: l'éco-bonification remplacera la bonification généralisée avec un socle de base et un bonus par enfant pour:
  - l'acquisition en état futur d'achèvement d'un logement à basse énergie (B) ou mieux ;
  - l'acquisition d'un logement ancien en vue de son assainissement énergétique endéans 2 ans et aboutissant à la classe énergétique D ou mieux ;
  - l'acquisition d'une place à bâtir en vue de la construction endéans 3 ans d'un logement à basse énergie (B) ou mieux.

#### 1.5.3. L'assainissement et la rénovation du logement privé

A l'instar des aides individuelles accordées en faveur de la nouvelle construction/acquisition, les mêmes critères socio-économiques et de certification (après rénovation) définiront les montants des aides à la rénovation.

Un prêt hypothécaire contracté en vue du financement d'une rénovation d'un logement sera subventionné au même titre qu'un prêt immobilier contracté lors de la construction/acquisition d'un logement (tel qu'il existe maintenant), cependant avec un bonus en cas d'un assainissement énergétique.

#### 1.6. Société nationale de développement urbain (SNDU)

Avec la création d'une société de développement urbain de droit privé, la puissance publique disposera d'un *important outil technique, administratif, financier et commercial pour dynamiser l'offre de logements*, grâce notamment à une meilleure fluidité dans l'exécution des différents projets d'aménagement.

En effet, une telle société permettra de regrouper au sein d'une même entité différents acteurs ainsi que tout le savoir-faire et les moyens financiers nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

La construction de logements, la planification de projets d'aménagement, la viabilisation de terrains à bâtir, la création de nouvelles agglomérations, la rénovation urbaine, l'achat et la vente de biens immobiliers, la constitution de réserves foncières, la gestion de parcs locatifs sociaux, la revalorisation de friches ou la promotion des droits d'emphytéose, du droit de superficie et la

location-vente seront autant de défis que la société de développement pourra relever.

Aussi, la *consultation des autorités locales* dans le cadre du développement de leur politique active du logement et la réalisation pour leur compte d'opérations immobilières constituera également une mission primaire de cette société.

Un *premier projet d'envergure* à réaliser par cette société, serait le projet « **Nordstad** ».

### **1.7. Observatoire du logement et de l'habitat (OLH)**

Aucune planification du développement futur de notre pays ne peut se faire sans des données de base fiables contenant l'ensemble des questions touchant le thème complexe du logement et de l'habitat.

Afin d'améliorer l'efficacité des travaux effectués jusqu'à présent par l'Observatoire de l'Habitat sur base d'une convention entre l'Etat et le Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques (CEPS/INSTEAD), il est prévu de donner à cet Observatoire - *au sein du Ministère du Logement* - une proximité plus étroite avec les institutions étatiques en tant que fournisseurs de données de base, tels que Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Administration du Cadastre et de la Topographie, pour ne citer que ces deux exemples.

Il appartiendra à l'Observatoire du logement et de l'habitat de collecter et de centraliser des données fiables sur le logement et le développement urbain, d'analyser ces données et les informations collectées ainsi que de diffuser à grande échelle les données et analyses effectuées. En plus, il appartient à ce Service d'analyser et d'observer l'évolution du potentiel foncier constructible - du point de vue de la production et de la consommation - dans les communes et des prix immobiliers existants et annoncés.

### **1.8. Certification du logement durable**

Le *but* d'une certification pour les habitations durables (*sustainable building certification*) est de **sensibiliser** les utilisateurs (**propriétaires et locataires**), les promoteurs (publics et privés) ainsi que les architectes et ingénieurs **sur un logement et habitat durables**.

Au Luxembourg, les bâtiments d'habitation sont actuellement uniquement évalués sur base de leurs qualités thermiques par le biais d'un certificat de performance énergétique.

Pour pouvoir évaluer les bâtiments d'habitation selon les 3 piliers de la durabilité - *écologie, économie et social* -, une liste étendue de critères couvrant tous les aspects inhérents à ces piliers de la durabilité doit être mise en place.

Après des analyses détaillées de différentes certifications étrangères existantes

comme le «Gebäudeausweis» en Autriche et le «Wohnwert-Barometer» en Allemagne, une certification propre pour le Grand-Duché de Luxembourg, regroupant notamment les idées génératrices des systèmes existants, est en train d'être élaborée.

La certification elle-même sera réalisée par un institut indépendant à créer.

Il est prévu de soutenir cette certification pour les habitations par des aides étatiques.

### **1.9. Administration des aides au logement**

Le « Service des aides au logement » créé en 1979, mérite d'être instituée légalement.

Cette Administration engloberait différents services, dont notamment:

a) Service « Info' Logement »

Créé d'une manière officieuse en 1993, il appartient depuis à ce Service de fournir aux nombreux usagers qui se présentent chaque jour tous les renseignements concernant l'habitat, tant sur le plan législatif et administratif que sur le plan technique, les aides individuelles au logement, tant sur le niveau étatique et communal, la technique de construction et le droit de construction, et sur la construction écologique et performante sur le plan énergétique.

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 de leur logement actuel (à « l'Info Logement » à Luxembourg-Ville, et depuis 2006 au « Biergeramt » à Esch-sur-Alzette).

b) Service « Promotion de l'accès à la propriété »

Ce Service aura pour mission de traiter les dossiers ayant trait à l'accès à la propriété, à savoir: garantie de l'Etat, allocation de logement, aide d'épargne-logement, aides en capital et aides en intérêt.

c) Service « Promotion de l'accès à la location »

Ce Service aura pour mission de traiter tous les dossiers concernant le segment de la location, à savoir: aide au financement de la garantie locative, allocation de loyer, centralisation des demandes en vue d'un logement locatif auprès d'un promoteur public.

## 2. Autres mesures

- Assurance responsabilité décennale/biennale obligatoire en matière de construction. Cette assurance protégera les acquéreurs de logements devant la perte de la garantie décennale/biennale, telle qu'elle est ancrée dans le Code civil, lors d'une liquidation de la société de promotion juste après l'achèvement de la construction.
- La fiscalité verte dans le secteur du logement
  - Le **crédit d'impôt sur les actes notariaux**:
    - 10.000 €/personne lors de l'acquisition d'une propriété immobilière;
    - 10.000 €/personne supplémentaire pour:
      - l'acquisition en état futur d'achèvement d'un logement à basse énergie (B) ou mieux;
      - l'acquisition d'un logement ancien en vue de son assainissement énergétique endéans 2 ans et aboutissant à la classe énergétique D ou mieux;
      - l'acquisition d'une place à bâtir en vue de la construction endéans 3 ans d'un logement à basse énergie (B) ou mieux.
  - Pour les bailleurs, introduction d'un **amortissement accéléré** fiscal pour les investissements en matière d'assainissement énergétique de leurs logements locatifs.

## 3. Plan sectoriel logement (PSL)

Le *plan sectoriel logement* (PSL), approuvé en tant qu'avant-projet par le Conseil de Gouvernement le 24 avril 2009, est en train d'être formalisé d'un point de vue juridique.

La « *Strategische Umweltverträglichkeitsprüfung* » (SUP) vient d'être achevée de sorte que sa publication peut être envisagée après la mise en vigueur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, loi prévoyant un instrument pour éviter la spéculation foncière.

Le PSL comportera un volet incitatif et un volet contraignant permettant de guider les planificateurs et les investisseurs dans la pierre à travers les objectifs en matière de développement urbain et d'aménagement communal tels qu'inscrits dans le programme directeur de l'aménagement du territoire et dans l'IVL.

En plus, il sera défini un ensemble de sites de développement réservés prioritairement à la construction de logements.

Les études destinées à définir les sites et à estimer la faisabilité de projets de développement sont en cours. Il s'agit de sites qui sont situés dans les communes prioritaires pour le développement de l'habitat. La taille des terrains

doit permettre des opérations de grande envergure. La localisation de ces sites se trouve dans ou à proximité immédiate de centres de développement qui disposent d'une offre correcte en infrastructures publiques et de services. Dans le premier cas de figure, le développement de ces sites sera confié au Fonds du logement dans sa future configuration comme « Société nationale de développement urbain ». Dans le deuxième cas de figure, les acteurs étatiques, ensemble avec les communes concernées auront le rôle de fédérer les propriétaires privés et d'élaborer avec eux un projet urbain ainsi qu'une stratégie de développement. Bien entendu, les objectifs qualitatifs en ce qui concerne tous les aspects en relation avec le développement durable seront garantis par le biais de conventions avec les développeurs privés.

Le développement rapide de projets de grande envergure ainsi que leur réalisation dans l'ensemble du pays est indispensable si l'on veut augmenter le rythme de production de logements.

*Le Ministre de l'Aménagement du Territoire a détecté un potentiel de quelque 800 hectares à proximité immédiate de centres urbanisés. Dans une première phase, il faudra se concentrer sur un nombre réduit de sites dont l'étude de faisabilité garantit la réalisation rapide de nouveaux quartiers d'habitation. Partant d'une densité de 25 logements par hectare brut et d'une répartition d'un minimum de 60% pour le logement et 40% pour d'autres fonctions, on peut estimer un potentiel total de quelque 12.000 logements, ce qui équivaut à quelque 27.000 habitants. Parmi ce potentiel, le ciblage sur un choix limité de sites qui peuvent être développés à court et à moyen terme sera effectué.*

#### **4. Pacte logement (Monitoring)**

La loi du 22 octobre 2008 portant sur la promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes prévoit notamment de favoriser une augmentation de l'offre de logements et autorise l'Etat à participer au financement des frais des communes liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.

Jusque fin 2010, **103 communes** ont signé la convention relative au « Pacte Logement ». Par leur signature, ces communes se sont formellement engagées à faire réaliser sur leur territoire **endéans 10 ans** quelque **48.000 logements**, ceci en vue de rendre possible une augmentation d'au moins 15% des habitants de leurs communes.

Si les communes ne répondent pas aux conditions fixées dans la loi, elles doivent restituer totalement ou partiellement la contribution financière de l'Etat, d'où l'intérêt de faire un suivi de l'évolution de l'offre de logements achevés au sein desdites communes, un suivi de la croissance de la population et des infrastructures publiques réalisés. Un tel monitoring du Pacte Logement vise ainsi à mesurer l'impact des dispositions de la loi de 2008, principalement en matière d'offre de logements et d'infrastructures publics.

Objectifs:

- Recenser chaque année les nouveaux bâtiments et logements construits. Cette démarche permettra de connaître le nombre et le type des logements neufs construits dans les communes.

- Apprécier annuellement le nombre de personnes qui s'installe dans les logements neufs recensés, à travers un fichier de population à l'adresse des communes.

Une fiche communale reprenant les informations de base, telles que la population au moment de la signature de la convention, la superficie construite, etc., pourra être élaborée afin de mettre en avant le nombre de nouveaux logements ainsi que la population installée dans la commune.

Le recensement des logements achevés ainsi que le nombre de nouvelles personnes installées permettra au Gouvernement de savoir si les différentes communes signataires du Pacte répondent effectivement aux objectifs fixés par ce dernier.

- Obtenir des données fiables et récentes sur la population, les bâtiments et les logements construits dans les communes.

Au-delà, les données collectées pourront également être utilisées dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat, afin de mettre à jour les données relatives au *potentiel foncier* théorique constructible annuellement. Jusqu'à présent, l'actualisation du potentiel foncier est réalisée en fonction de la délivrance des photographies aériennes par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (2001, 2004, 2007, 2010). Savoir sur quelles parcelles se trouvent les logements achevés permet de mettre à jour l'état de la disponibilité foncière à un rythme annuel et de diminuer le temps de traitement des informations.



## **INTRODUCTION**

The housing market in the Grand Duchy of Luxembourg is something of a **paradox**. The State grants considerable sums to first-time buyers, i.e. 53.6 million Euros (=0.5% of State spending in 2011); at the same time, *access to housing*, particularly in the capital, is sometimes very difficult. Very-low-income households who do not have access to public-sector rented housing sometimes face the insecurity of the poorly-housed. Even the “middle classes” find it difficult to buy in the capital and its vicinity. Thus, the first signs of social segregation, resulting from an increasingly pronounced social divide, are starting to appear.

**The supply of housing is insufficient**, particularly for a **population that is still growing**. Thus, demand-side pressure is accentuated by changes in the socio-economic structures of our households (growth in the percentage of single-parent households, rapid rise in the number of people living on their own, ageing population). The existence of a significant number of empty/vacant housing units and numerous changes in use of existing housing units (residential property converted to business premises) contribute to the imbalance between housing supply and demand.

It is up to the State to increase the supply of housing as quickly as possible, particularly in the light of the recent disheartening data on **building permits** published by STATEC, the Luxembourg statistics institute. After two years in which the number of housing units for which permits were granted fell (-18.6% in 2008, -8% in 2009), the figure for 2010 was 3,891 housing units, representing an increase of only 5.3%. The **number of housing units for which building permits were granted in the capital** even **fell by 21.8% (!)**.

Taking into consideration that only some of the housing units for which permits are granted are actually built, and that those housing units do not come onto the housing market for around 24 months, *the imbalance in the housing market is certain to get worse in the near future*, unless significant action is taken by the public authorities. The recent publications of the Habitat Observatory (*Observatoire de l'Habitat*) on changes in rents and sale prices confirm the risk of a **new round of price rises** in housing.

In this situation, the Cabinet has just established the **main outlines of the housing package**. The components of this package are (1) the preparation of a *new draft law on housing aid*, (2) the *presentation of new measures*, (3) the *finalisation of the housing sector plan* and (4) the *monitoring of the housing pact*:

## **1. Draft sustainable housing and habitat law**

### **1.1. Public service objectives**

Within the framework of the discussions and planning for the Grand Duchy of Luxembourg of tomorrow, the main objective of this draft law will be to achieve *future habitats that offer a high quality of life in an ideal urban and rural space, at an affordable price*.

In order to achieve this, sustainable urban areas will be built within an environmental planning approach that includes a reduction in the consumption of natural resources (energy, water, land, etc.), including requirements on the production of waste, the conservation of biodiversity, accessibility and mobility, and which includes a social and generational mix as well as a mix of urban functions.

## **1.2. Definitions**

The opportunity will be taken to define some concepts to do with habitat, town planning and the construction of housing units, concepts that daily give rise to confusion and misinterpretation: for example, housing, habitable surface area, sustainable development, public-sector developer, person with reduced mobility, person to be resocialised, large family, etc.

## **1.3. Promotion of a sustainable habitat**

### 1.3.1. Sustainable urban areas and localities

**Old areas** of towns/cities often face *complex problems of negative development* such as social segregation, unemployment, immigration, urban degradation, etc., which cannot be solved by using traditional urban renewal instruments. They require a *holistic urban development* approach that respects the *sustainable development objectives*.

These areas must be adapted to the specific needs of their inhabitants, particularly families with children and older persons.

Financial resources will help to remove barriers in the urban fabric and to create socio-economic infrastructures that promote health, education and inclusion. Thus, “area management” should be put in place, the area’s inhabitants should participate and outsiders should be included, security in the area must be increased, just as the quality of the housing, the neighbourhood and the public spaces must be improved, environmental pollution must be reduced and play areas, green spaces and sports facilities must be developed.

### 1.3.2. Urban restructuring

Municipalities that have **industrial wasteland** are targeted here. These sites will be reclassified within the framework of a sustainable urban development. They have *enormous development potential*, particularly *for housing*; that is why logistical and financial State aid will be provided for the organisation of ideas competitions, the preparation of development master plans and the restructuring of existing buildings and facilities.

### 1.3.3. Active land policy

The basis of an active housing policy is without doubt *firm control of land*. The efforts of the public-sector developers that use the different instruments relating to land control which already exist (*right of pre-emption, land reserves, emphyteutic leases and right of superficies*) will continue to receive financial support. New instruments, such as *portage foncier* and *hire-purchase* will be added to the range of existing instruments.

Alongside financial aid, **logistical aid** will be offered to **the municipalities** to ensure they have real control over their local land in the medium-and long-term.

### 1.3.4. National sustainable habitat prize.

Twice a year, a national sustainable habitat prize will be awarded to a developer (public- or private-sector) that has produced a habitat offering a high quality of life in an ideal urban space, at a reasonable price.

## 1.4. Collective housing aid (= aid to public- and private-sector developers)

Faced with high demand on the housing market, leading to continuously rising prices, public-sector developers will be asked to *significantly increase* their efforts to increase the *supply of reasonably-priced housing*.

Given the small size of our country and the consequent scarcity of building land, public-sector promoters will be encouraged to pay more attention to sustainable development objectives. Thus, the search for other types and forms of housing and lifestyles is to be advocated. They will be assigned a certain level of energy performance, i.e. the *low energy* rating as a minimum. Collective housing aid will in future depend on certification (*sustainable building certification*). The objective of “*housing without barriers*” will then become a reality.

Multi-household housing built in the future – which will increasingly accommodate families with children who cannot buy a single-family house because prices are too high – will have to have communal facilities and spaces for the recycling of waste, spaces for parking bicycles and storing push-chairs, a laundry room and, where possible, children’s play areas.

### 1.4.1. New constructions

#### 1.4.1.1. Rental

The **most important sector to be promoted** will be the **rental** sector.

Subsidised “*social*” rental for very-low-income households, large families and immigrant workers will remain. It is proposed that the *beneficiaries* be extended

to include, for example, *persons to be resocialised*, including persons leaving prison/detention centres.

As regards “*simple*” subsidised rental, State aid for the creation of housing units for the accommodation of students and academics, older persons or persons with reduced mobility will remain.

In order to **avoid social ghettos**, public-sector developers will be asked to reserve 25% of their rented housing units for the free market, i.e. to rent those housing units not according to socio-economic criteria but on the basis of the capital invested pursuant to the legislation on rental agreements. Public-sector promoters will not receive any State aid for those housing units.

#### 1.4.1.2. Home ownership

In Luxembourg, **people attach great importance to becoming a home owner.**

Promoting *access to home ownership* is also a *priority measure for ensuring social cohesion*. That is why housing policy will continue to seek to enable home ownership. It is planned to keep the existing means and instruments in force.

As with the approach on ensuring *social mix* in the rental sector, in large projects developers will be asked to sell 40% of the housing units to people who are not in receipt of personal housing aid. No State aid will be granted to the developers for those housing units.

**Emphyteutic leases** and the **right of superficies** are two effective instruments for considerably reducing the cost of housing, as the *cost of the land is neutralised*.

#### 1.4.1.3. Hire-Purchase

Given the steady rise in housing prices, a *new instrument* will be put in place in relation to access to ownership, i.e. “hire-purchase”. This measure will above all help young households lacking sufficient capital for a deposit to become home owners more quickly than would otherwise be the case. Part of the rental will be paid into a savings account and after a number of years will provide the initial capital necessary to take out a mortgage loan to finance the purchase of the housing unit. If necessary, for households with a more moderate income, the State will pay aid to increase the part of the rent that is saved towards the purchase in order to help them to buy their home.

#### 1.4.1.4. *Portage foncier*

Similarly, the system of *portage foncier* will be brought in. This is a financing mechanism designed to facilitate access to home ownership for moderate-income families by separating the purchase of the land from the purchase of the building. The system makes it possible to purchase a housing unit in *2 stages*:

*in the first stage*, the purchaser repays only the cost of his or her housing unit and the land is “carried (*porté*)” by a third party; *then, in the second stage*, - once the cost of the housing unit has been fully repaid, the purchaser pays for the land.

#### 1.4.1.5. Membership in a real estate cooperative.

A completely **new approach** will be for *individuals who wish to buy their own homes to become members of a cooperative*. Such a cooperative will be free to act in the market in the same way as a property developer. The members of the cooperative will have access – through the legal entity of the cooperative – to the purchase of land, development of that land and construction of their housing units. It is envisaged that these cooperatives will benefit from the same State aid as received by public- and private-sector developers for construction of housing complexes.

#### 1.4.2. Refurbishment and renovation

- Purchase of old buildings and renovation

Aid for public-sector developers within the framework of the purchase of old buildings in order to renovate them will now be granted only if the renovation includes an energy refurbishment (*assainissement énergétique*) resulting in an energy rating of C or better.

- Energy refurbishment of the public-sector rented housing stock

An energy refurbishment of housing that is part of public-sector developers’ rented housing stock will now be treated – for the purposes of State aid – in the same way as a purchase followed by renovation.

### 1.5. Personal housing aid (aid to individuals)

Personal aid will remain, although with some substantial changes.

Firstly, it is planned that in future **all personal aid** will be **granted** not only according to a **household’s income** and **composition, but also according to the certification of the housing unit** purchased/built or rented. In this way, the *3 strands of sustainable development* in the area of housing will be respected, i.e. the economic, social and environmental strands.

Also, it has been decided to “combine/package” all existing housing aid granted at State level. To achieve this and with a view to reducing the amount of administration involved, a “**one-stop shop for sustainable housing aid**” will be created. Municipalities that grant housing aid (on the back of State aid) will be able to be part of this.

### 1.5.1 Private-sector rental

Since 2006 this sector has been covered by new, up-to-date legislation, i.e. the law on residential rental agreements. For some years, the sector has benefited from State aid to finance the **guarantee deposit** for all those who are unable to provide the guarantee deposit demanded by the landlord when the rental agreement is signed.

A **rent allowance** may be granted for a limited period to all those who, following a serious event, are unable to meet their financial obligations to their landlords.

Thus, the **Social Housing Agency** (SHA), supported by the State, has since its creation in 2009 played an unexpected and very dynamic and effective role in the rental sector in Luxembourg. The SHA is to some extent the intermediary between the private landlord and the tenant. It pays the rent and guarantees that the property rented is maintained in good condition. The owners, who enjoy these clear benefits, charge rents that are significantly lower than market rents. The SHA is to be given legal status under this draft law.

### 1.5.2. New construction/private home purchase

\* Most of the *current aid that promotes access to home ownership* is to remain, for example the home-savings scheme (*épargne-logement*), the State guarantee, but also the housing allowance (= temporary aid for repayment of a mortgage loan, analogous to the rent allowance mentioned above; these two allowances are to be introduced shortly).

\* As far as *capital aid* is concerned, this will be adapted to changes in the property market and will be granted according to socio-economic criteria and the certification of the housing unit.

\* With regard to *aid for interest*, it should be noted that the current system has two forms of such aid, i.e. the interest subsidy (*subvention d'intérêt*) and the interest rebate (*bonification d'intérêt*). It is proposed that the following changes be made to the existing regulations:

1. **Adjustment of the scales of interest subsidy rates:** the current interest subsidy rate will be increased for potential beneficiaries who qualify and who have taken out a mortgage loan from an approved credit institution of their own choice.
2. **Introduction of the zero-rate eco-loan for financing energy refurbishment** for low-income households, even if market interest rates increase in the future. This measure is essential in order to protect this part of the population from the risk of *energy poverty*.
3. **Identical treatment of dependent children** (for whom family allowance is therefore paid) **and those who are in receipt of State financial support for higher education** when calculating the amount of the housing aid.

4. **Adaptation** of the traditional **interest rebate** and **introduction of an eco-rebate**: the eco-rebate will replace the general rebate and will have a basic rate and a bonus per child for:
- off-plan purchase of a low energy (B) or better housing unit;
  - purchase of an old housing unit with a view to carrying out an energy refurbishment within 2 years resulting in an energy rating of D or better;
  - purchase of a building plot with a view to building within 3 years a low energy (B) or better housing unit.

#### 1.5.3. Refurbishment and renovation of private housing

In the same way as for personal aid granted for new constructions/purchases, the same socio-economic criteria and criteria concerning certification (after renovation) will be used to determine the amount of the aid for the renovation.

A mortgage loan taken out to finance a renovation will be subsidised in the same way as a property loan taken out for the building/purchase of a housing unit (as at present) but with a bonus if an energy refurbishment is carried out.

#### **1.6. National Urban Development Association (*Société nationale de développement urbain*)**

With the creation of a private urban development association, the authorities will have an *important technical, administrative, financial and commercial tool to boost the supply of housing*, thanks in particular to greater flexibility in the execution of the different development schemes.

This association will make it possible to bring together, within a single body, different players and all the know-how and financial resources necessary to fulfil its missions.

The construction of housing units, planning of development schemes, connection of sites to utilities and services, creation of new towns, urban renewal, purchase and sale of real estate, establishment of land reserves, management of social rented housing stocks, development of brownfield sites or promotion of emphyteutic lease, right of *superficies* and hire-purchase will all be challenges that the association will be able to address.

*Advising local authorities* in connection with the development of their active housing policies and carrying out real estate transactions on their behalf could be a primary mission of this association.

The “**Nordstad**” project could be one of the *first large projects* to be carried out by this association.

## 1.7. Housing and Habitat Observatory

Any planning for the future development of our country must be based on reliable data on all the issues relating to the complex subject of housing and habitat.

In order to improve the effectiveness of the work done so far by the Habitat Observatory (*Observatoire de l'Habitat*) on the basis of an agreement between the State and the Centre for Population, Poverty and Socio-Economic Policy Research (CEPS/INSTEAD), the Observatory will be brought closer – *within the Housing Ministry* – to the State institutions that provide it with data, such as the Registration and VAT Authority (*Administration de l'Enregistrement et des Domaines*) and the Land Registry and Topography Authority (*Administration du Cadastre et de la Topographie*), to mention just two examples.

The Housing and Habitat Observatory will be responsible for collecting and centralising reliable data on housing and urban development, analysing that data and the information collected, as well as disseminating the data and analyses to a wide audience. The Observatory will also be responsible for analysing and observing changes in potential buildable land – from the point of view of production and consumption – in the municipalities and changes in actual and advertised property prices.

## 1.8. Sustainable building certification

The *purpose* of sustainable building certification is to **raise awareness** of users (**owners and tenants**), developers (public- and private-sector) and architects and engineers about **sustainable housing and habitat**.

In Luxembourg, residential buildings are currently assessed only for their heating efficiency by means of an energy performance certificate.

To be able to assess residential buildings according to the three pillars of sustainability – *environmental, economic and social* – a wider list of criteria must be put in place, covering all the inherent aspects of these pillars of sustainability.

Following detailed analysis of the different foreign certification schemes in existence, such as the “*Gebäudeausweis*” in Austria and the “*Wohnwert-Barometer*” in Germany, a certification scheme for the Grand Duchy of Luxembourg is currently being developed which will bring together all the thinking that gave rise to the existing systems.

The certification itself will be carried out by an independent institute that is to be created.

It is planned that this housing certification will be supported by State aid.

## 1.9. Administration of housing aid

The “Housing Aid Department” (*Service des aides au logement*) created in 1979, deserves to be given its own legal status.

This Authority will comprise different departments, including in particular:

a) “Housing Information Department” (*Service Info’ Logement*)

This Department was officially created in 1993 and since then has been responsible for providing information on habitat to the many users who contact it each day. This includes information on legal and administrative matters as well as technical matters, personal housing aid (both State and municipal), building techniques and building legislation, and environmentally-friendly, high-energy performance construction.

Users can obtain from this department useful information about building or purchasing housing (with or without conversion), and also on improving their current housing (from “*Info Logement*” in Luxembourg City, and, since 2006, from the information office (“*Biergeramt*”) in Esch-sur-Alzette).

b) “Promotion of Access to Home Ownership Department” (*Service Promotion de l’accès à la propriété*)

This department’s mission will be to deal with cases relating to access to home ownership, i.e.: State guarantee, housing allowance, home-savings scheme aid, capital aid and aid for interest.

c) “Promotion of Access to Rental Department” (*Service Promotion de l’accès à la location*)

This department’s mission will be to handle cases concerning the rental sector, i.e.: aid to finance guarantee deposits, rent allowance, centralisation of requests for rented housing provided by a public-sector developer.

## 2. Other measures

- Ten-year/two-year compulsory builder’s liability insurance. This insurance will protect home buyers against the loss of the ten-year/two-year warranty provided for by the Civil Code if the developer goes into liquidation just after completing the building work.
- Green taxes in the housing sector
  - **Tax credit on notarial acts:**
    - 10,000 €/person on purchase of a property;
    - an additional 10,000 €/person for:
      - off-plan purchase of a low energy (B) or better housing unit;

- purchase of an old housing unit with a view to carrying out an energy refurbishment within 2 years resulting in an energy rating of D or better;
  - purchase of a building plot with a view to building within 3 years a low energy (B) or better housing unit.
- For landlords, introduction of an **accelerated capital cost allowance** for investments in energy refurbishment of their rented properties.

### **3. Housing Sector Plan (HSP)**

The *housing sector plan* (HSP), approved in preliminary draft form by the Cabinet on 24th April 2009, is in the process of being formalised from the legal point of view.

The “Environmental Impact Assessment Strategy” has just been completed and is expected to be published after implementation of the new Spatial Planning Law (*loi sur l'aménagement du territoire*), which provides for an instrument to avoid land speculation.

The HSP will contain both incentives and mandatory provisions to guide planners and property investors through the urban development and municipal development objectives as set out in the spatial master plan and the integrated transport and spatial development concept.

Also, a set of development sites reserved as a priority for housing construction will be identified.

Studies aimed at identifying the sites and assessing the feasibility of development projects are under way. These are sites located in the priority municipalities for habitat development. The sites must be big enough to allow large-scale projects. These sites are located in or in the immediate proximity of development centres that have the right public infrastructures and services. One option is for development of these sites to be entrusted to the Housing Fund (*Fonds du logement*) in its future form as the “National Urban Development Association”. Another is for State players, together with the municipalities involved, to bring together the private-sector owners and prepare, with them, an urban development scheme as well as a development strategy. Clearly, the quality objectives concerning all aspects relating to sustainable development will be guaranteed through agreements with the private-sector developers.

If we wish to increase the rate of production of housing, it is essential that large-scale projects are quickly developed and built throughout the country.

*The Minister for Spatial Planning has identified a potential of some 800 hectares in the immediate proximity of urbanised centres. In a first phase, it will be necessary to concentrate on a small number of sites for which feasibility studies guarantee the rapid construction of new residential areas. Taking a density of 25 housing units per gross hectare and a breakdown of 60% for housing and 40% for other functions, a total potential of some 12,000 housing units can be estimated, which is equivalent to some 27,000 inhabitants. From this potential, a limited*

selection of sites that can be developed in the short and medium term will be targeted.

#### **4. Housing Pact (Monitoring)**

The law of 22nd October 2008 on the promotion of habitat and the creation of a housing pact with the municipalities provides, among other things, for facilitating an increase in the supply of housing units and authorises the State to contribute to the municipalities' expenses relating to the creation of new housing units and the communal facilities required by the increase in population.

By the end of 2010, **103 municipalities** had signed the agreement relating to the "Housing Pact". By signing, those municipalities formally undertook to build some **48,000 housing units** within their boundaries **within 10 years**, with a view to making it possible for the number of inhabitants of their municipalities to increase by at least 15%.

If the municipalities do not meet the requirements laid down in the law, they must return all or part of the State's financial contribution, which is why it is important to monitor changes in the supply of completed housing units in those municipalities and to monitor the growth of the population and public infrastructures. This monitoring of the Housing Pact is intended to measure the impact of the 2008 law, principally as regards the supply of housing units and public infrastructures.

Objectives:

- To carry out a survey each year of new buildings and housing units built. This will make it possible to know the number and type of new housing units built in the municipalities.
- To assess each year the number of people who move in to the new housing units surveyed, by means of a population register for the municipalities.

It will be possible to prepare a municipal record containing the basic information, such as population at the time of signing of the agreement, the built-up area, etc., in order to show the number of new housing units as well as the population settled in the municipality.

The survey of housing units completed and of the number of people newly-settled in the municipalities will enable the Government to know whether the municipalities that have signed the Pact are actually meeting the objectives set out therein.

- To obtain reliable and recent data on population, buildings and housing units built in the municipalities.

In addition, it will also be possible to use the data collected by the Habitat Observatory to update the data concerning the *potential* theoretically buildable *land* each year. Until now, updating of the potential land has been carried out when aerial photographs have been provided by the Land Registry and Topography Authority (*Administration du Cadastre et de la Topographie*) (2001, 2004, 2007, 2010). Knowing on which plots completed housing is

located will make it possible to update the availability of land each year and reduce the information processing time.



## **I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT**

## 1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements

Les facteurs susceptibles de provoquer un décalage entre l'offre et la demande de logements sont avant tout de nature socio-économique et démographique.

Ainsi, du côté de la **demande de logements**, la variable "évolution de la population" apparaît comme un facteur-clé.

Du côté de l'**offre de logements**, le nombre de logements autorisés et achevés traduit en quelque sorte la façon dont le marché du logement répond à cette demande.

### 1.1. La demande de logements

#### 1.1.1. *Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1990*

La population du Grand-Duché est toujours croissante. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présentait comme suit:

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, le Grand-Duché comptait 502.066 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1,75 % par rapport à 2009.

Pendant la seule période de 1990 à 2010, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de presque 123.000 unités (+32%).

**Tableau 1: Evolution de la population entre 1990 et 2010**

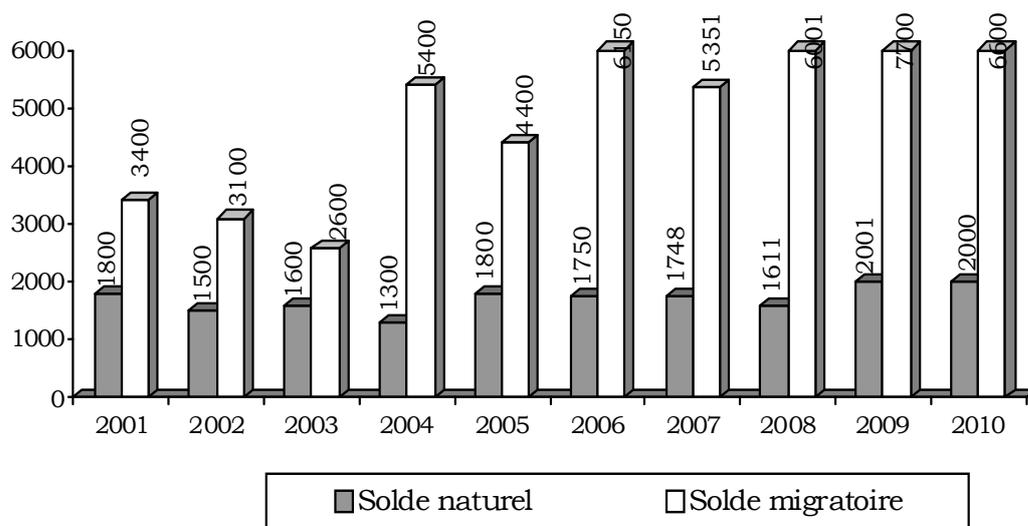
Année <sup>(1)</sup>	Population au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total	Variation en %
1990	379.300				
1995	406.600				
2000	434.300				
2001	439.500	1.800	3.400	+5.200	+ 1,40
2002	444.100	1.500	3.100	+4.600	+ 1,00
2003	448.300	1.600	2.600	+4.200	+ 1,00
2004	455.000	1.300	5.400	+6.700	+ 1,50
2005	461.200	1.800	4.400	+6.200	+ 1,40
2006	469.100	1.750	6.110	+7.900	+1,70
2007	476.200	1.750	5.350	+7.100	+1,70
2008	483.800	1.611	6.001	+7.600	+1,60
2009	493.500	2.001	7.700	+9.700	+2,00
2010	502.100	2.000	6.600	+8.600	+1,75

Source: STATEC

<sup>(1)</sup> (situation au 1.1. de chaque année)

<sup>(2)</sup> chiffres arrondis

**Graphique 1: Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2001 et 2010**



Source: STATEC  
Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 2000-2010 de 67.800 unités résulte 50.700 unités du solde migratoire, soit plus de 5.000 unités en moyenne par année.

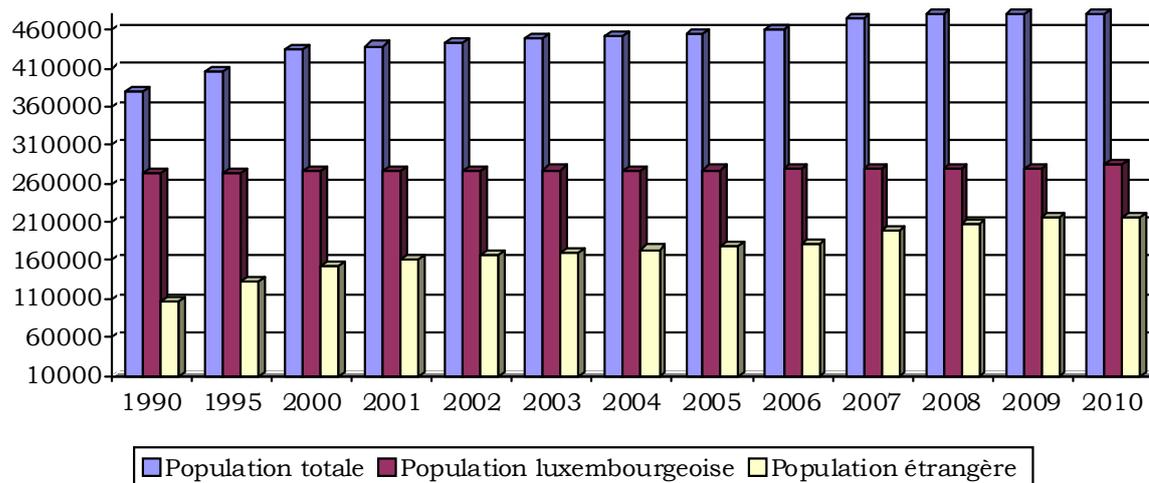
**Tableau 2: Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 1990 et 2010**

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
1990	379.300	273.400	105.900
1995	406.600	274.100	132.500
2000	433.600	276.300	157.300
2001	439.500	277.200	162.300
2002	444.100	277.400	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
Variations 1990-2010	+ 122.800 (+32,4%)	+ 12.300 (+4,5%)	+110.500 (+204%)

Source: STATEC

Depuis le début des années '90, le taux de croissance de la population étrangère est de 9 fois supérieur à celui de la population indigène. Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1990 et 2010 constitue 90% de celui de la population totale. Ainsi, en 2010, le rapport population luxembourgeoise / population étrangère fut de 1,32:1.

**Graphique 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1990 et 2010**



Source STATEC  
Graphique: Département du Logement

### **1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2008 et 2009**

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2009 par rapport à l'année 2008 ont été les suivantes:

- Augmentation du nombre des naissances :

En 2009, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.638 unités contre 5.596 unités en 2008, soit +7,5 %.

- Augmentation du nombre des décès :

A l'inverse, le nombre des décès comprenait en 2009 3.657 unités contre 3.595 en 2008, soit +1,7%

- Augmentation du flux migratoire :

En 2009, l'excédent migratoire a été plus élevé qu'en 2008 pour s'élever à 9.168 unités, soit +19,3%.

**Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2009**

<b>Année</b>	<b>Naissances</b>	<b>Décès</b>	<b>Solde</b>
1990	4.936	3.773	1.163
1995	5.421	3.797	1.624
2000	5.723	3.754	1.969
2001	5.459	3.719	1.740
2002	5.345	3.744	1.601
2003	5.303	4.053	1.250
2004	5.452	3.578	1.874
2005	5.371	3.621	1.829
2006	5.514	3.766	1.748
2007	5.477	3.866	1.611
2008	5.596	3.595	2.001
2009	5.638	3.657	1.983

Source STATEC

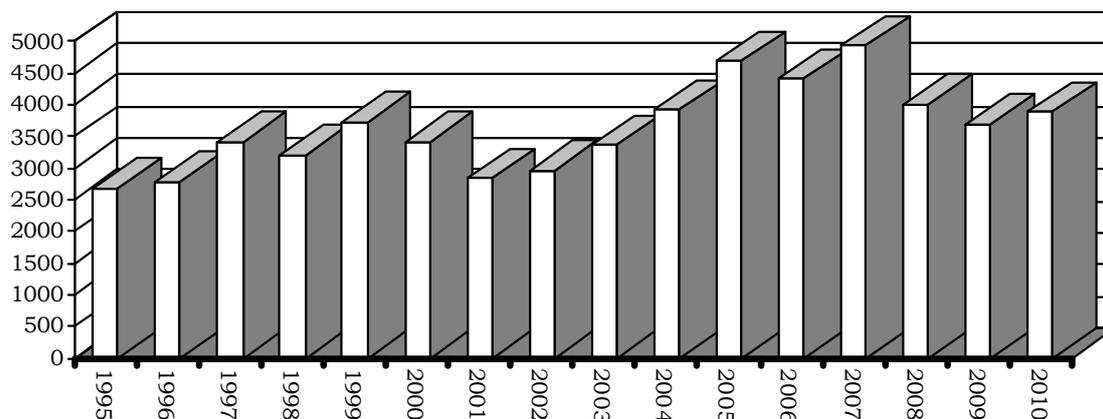
### **1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1995**

En 1995, seulement 2.676 autorisations de bâtir relatives à la création de logements étaient délivrées, soit -16,6% de moins comparé à la moyenne (3.208 autorisations) pour la période 1995-2000.

Durant la dernière décennie, la moyenne des prédites autorisations se chiffrait à 3.870 unités, avec quatre années d'exception (2005-2008) où la moyenne dépassait les 4.000 unités.

Quant au nombre total des autorisations de bâtir délivrées entre 2009 et 2010 concernant les logements, celui-ci a progressé de 5,3% pour atteindre 3.891 unités.

**Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1990 et 2010**



Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

En ce qui concerne l'évolution des autorisations de bâtir selon les différentes catégories de bâtiments, le tableau 4 renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

**Tableau 4 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2009 et 2010**

	2009	2010	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	953	1.267	+32,9
Maisons à appartements			
- bâtiments	395	358	-9,4
- logements	2.586	2.284	-11,7
Logements dans bâtiments non résidentiels	156	340	+117,9
<b>Total logements</b>	<b>3.695</b>	<b>3.891</b>	<b>+5,3</b>

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a nettement augmenté en 2010 par rapport à 2009, à savoir de 32,9% alors que celui concernant *les logements dans les maisons à appartements* affiche une diminution de 11,7%.

### 1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 2000

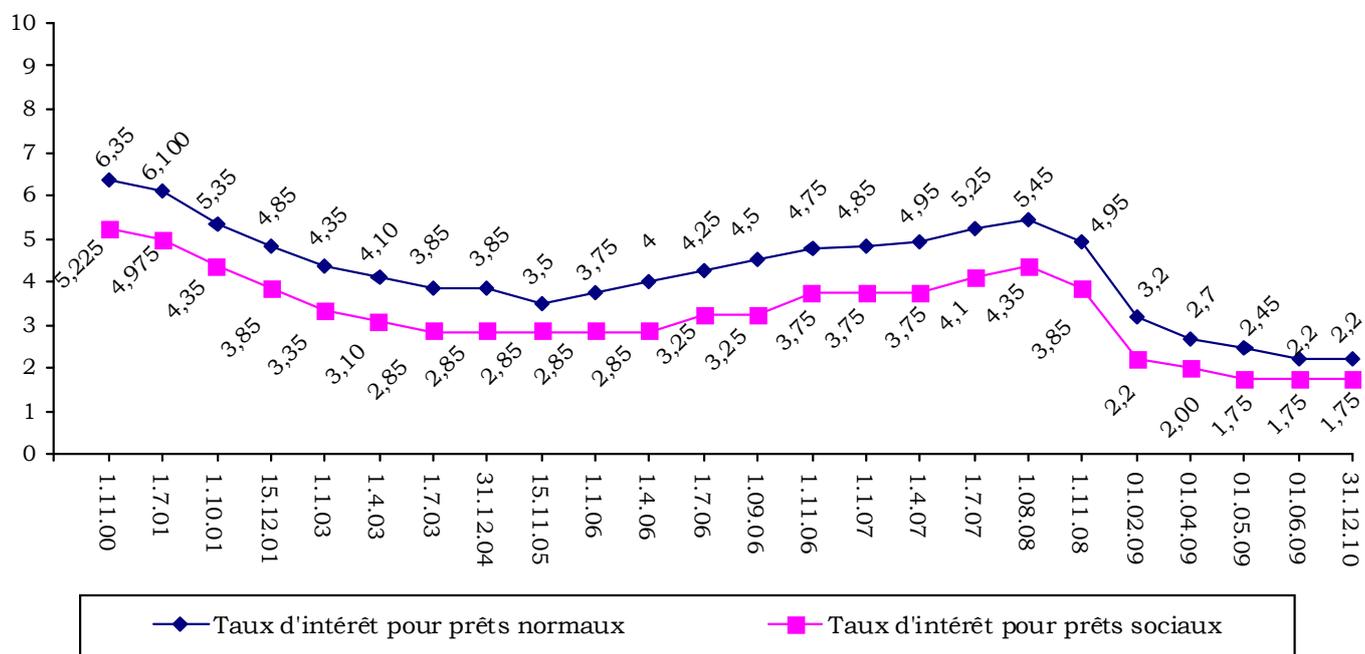
Suite à une baisse générale des taux d'intérêt début des années 2000, le Gouvernement a décidé de diminuer à sept reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux jusqu'en 2005.

Depuis novembre 2005, les taux d'intérêt pour prêts normaux ont de nouveau augmenté constamment pour évoluer de 3,5% à 5,45% au 1<sup>er</sup> août 2008. Pendant la même période, le Gouvernement s'est efforcé à maintenir le taux pour prêts sociaux à un niveau réduit. En effet, ce taux est continuellement passé de 2,85% à 4,35%.

A partir de novembre 2008, ce taux a de nouveau connu deux diminutions pour être fixé à 4,95% au 1<sup>er</sup> décembre 2008. Le taux pour prêts sociaux, de son côté, a également baissé pour passer à 3,85% début décembre 2008, correspondant au prédit taux en vigueur au 15 décembre 2001.

En 2009, suite à de nouvelles baisses générales des taux d'intérêt opérées par la BCE, le Gouvernement a décidé de diminuer le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux pour le porter à 1,75%, avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2009. Ainsi, ledit taux a quasiment été réduit de 60% endéans un laps de temps de seulement 10 mois. Depuis lors, aucun des deux types de taux (cf. pour prêts normaux et pour prêts dits sociaux) n'a changé.

**Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2000 et 2010**



Source et graphique : Département du Logement

## **1.2. L'offre de logements**

En raison de la flambée des prix, notamment des terrains à bâtir, de plus en plus de ménages éprouvent des difficultés à trouver un logement adéquat, financièrement abordable.

Vu le nombre croissant de ménages s'installant de l'autre côté de nos frontières, les nombreux ménages logés dans des conditions insatisfaisantes, et le nombre important de ménages surendettés en raison de dépenses engagées pour l'accès à un logement, les pouvoirs publics ont engagé toute une palette de mesures afin de remédier à cette situation.

Dans ce sens, le règlement grand-ducal du 24 mars 2010 arrêtant le 9<sup>ème</sup> programme de construction d'ensembles de logements subventionnés prévoit un ensemble de quelque 8.438 logements, dont 146 dans le cadre de 2 zones d'assainissement, 5.554 destinés à la vente et 2.738 logements locatifs, à construire ou à rénover dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles.

Par la loi du 22 octobre 2008 visant notamment la promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, l'Etat entend favoriser une augmentation de l'offre de logements et une réduction du coût du foncier et de l'habitat au Grand-Duché dans les années à venir. Par le biais de cette loi, l'Etat est autorisé à participer au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population dans les communes. 103 communes ont signé ce « pacte logement » avec l'Etat jusqu'en fin 2010.

Au cours de l'exercice 2010 un montant total de 23,4 millions euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ». Au cours des 3 derniers exercices budgétaires, un montant global de près de 77 millions d'euros a ainsi été liquidé.

Au début de l'année 2010 a commencé la préparation d'un monitoring Pacte Logement en collaboration avec CEPS/INSTEAD. Le monitoring du Pacte Logement vise à mesurer l'impacte des dispositions de la loi « Pacte logement », principalement en matière d'offre de logements et d'infrastructures publiques.

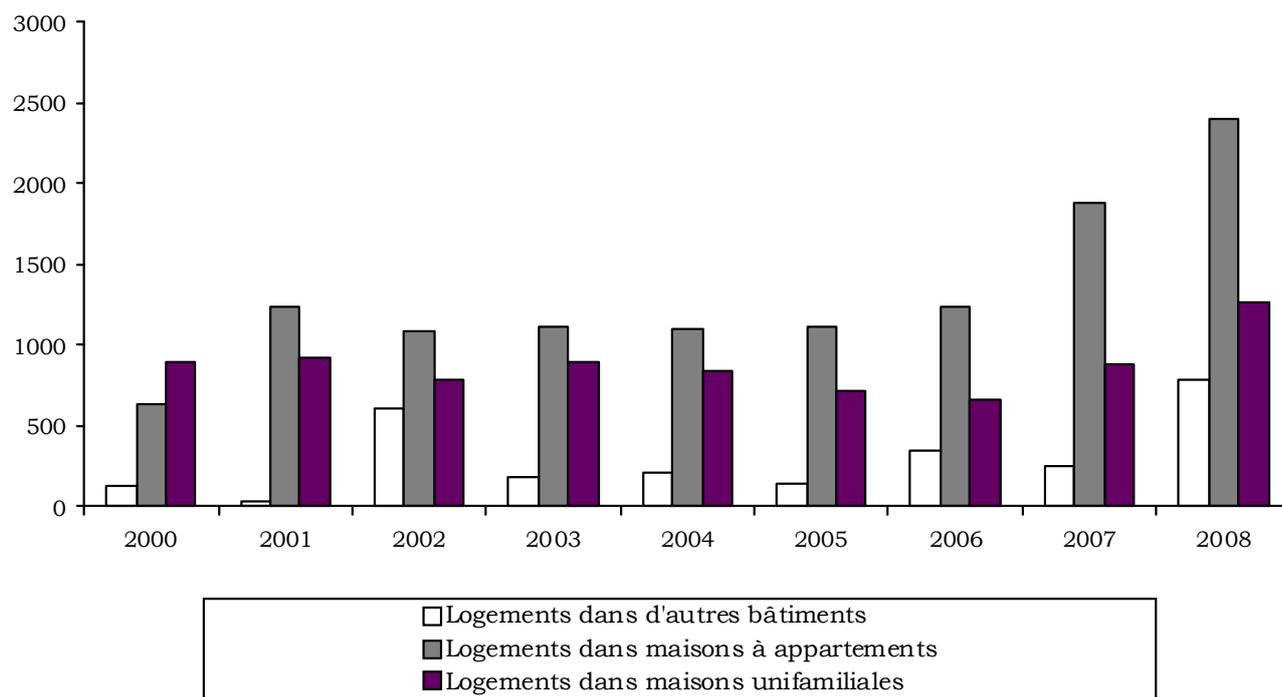
### **1.2.1 Logements nouvellement construits**

#### *a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1998 et 2008*

Entre 1998 et 2008, 28.193 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.563 unités par année.

(A noter que la production des années 2000 et 2001, la série statistique des bâtiments achevés publié par le STATEC subit une rupture de continuité qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.)

### Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2008



Source: STATEC - Graphique: Département du Logement

En 1998, quelque 39 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des *maisons unifamiliales*. Dix années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 28 %.

Aux 1.236 maisons unifamiliales réalisées en 2008 correspond une surface totale construite de 344.656 m<sup>2</sup>, soit un volume bâti de 1.132.709 m<sup>3</sup>.

Quant aux *appartements achevés*, leur quote-part a atteint 54 % de l'ensemble des logements achevés en 2008 contre 55 % en 1998.

Aux 2.400 appartements correspondent 324.543 m<sup>2</sup> de surface construite ainsi que 437.880 m<sup>3</sup> de volume bâti pour l'année 2008.

#### b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés

- Evolution de la taille moyenne des logements :

Quant à la *surface habitable moyenne par maison unifamiliale*, celle-ci est passée de 135 m<sup>2</sup> au début des années soixante-dix à 182 m<sup>2</sup> pour la période 2001-2005 et à 187 m<sup>2</sup> pour l'année 2008. Concernant la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci n'a guère évolué durant les trente dernières années : début des années soixante-dix, on notait 82 m<sup>2</sup> contre 86 m<sup>2</sup> pour la période 2001-2005 et 88 m<sup>2</sup> pour l'an 2008.

**Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 1998 et 2008 (en m<sup>2</sup>)**

<b>Année</b>	<b>Surface habitable par maison unifamiliale</b>	<b>Variations en %</b>	<b>Surface habitable moyenne par appartement</b>	<b>Variations en %</b>
1998	172,4		79,1	
1999	171,0	- 0,8	68,4	-13,5
2000	174,7	+ 2,2	82,6	+20,8
2001	175,2	+ 0,3	85,2	+3,1
2002	180,7	+3,1	86,2	+1,2
2003	179,8	-0,5	85,0	-1,4
2004	180,2	+0,4	87,5	+2,5
2005	187,0	+3,9	85,0	-2,8
2006	182,0	-2,7	87,0	+2,4
2007	181,0	-0,5	85,0	-2,3
2008	186,6	+3,1	87,7	+3,1

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2008

- Evolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements :

Les 299 immeubles à appartements réalisés au total en 2008 comprenaient 2.400 unités de logements.

**Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1998 et 2008**

<b>Année</b>	<b>nombre d'immeubles à appartements</b>	<b>nombre de logements dans immeubles à appartements</b>	<b>rapport nombre de logements/ bâtiment</b>
1998	164	1.403	8,6
1999	182	1.580	8,7
2000 <sup>(1)</sup>	95	642	6,8
2001	150	1.237	8,2
2002	119	1085	9,1
2003	162	1.118	6,9
2004	186	1.099	5,9
2005	160	1.114	7,0
2006	149	1.246	8,4
2007	214	1.887	8,8
2008	299	2.400	8,3

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2008

<sup>(1)</sup> Concernant la production de l'année 2000, le STATEC note que la série statistique des bâtiments achevés subit une rupture de continuité (cf. décalage entre la date d'achèvement théorique appliquée jusqu'en 1999 et la date d'achèvement effective appliquée dès 2001) qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

- Diminution du nombre de logements achevés par 1.000 habitants :

Le nombre de logements nouvellement réalisés en 2008 est de 9,2 unités par 1.000 habitants, soit de 46% au dessus de 2007 (6,3 unités) et de 29% supérieur à celui réalisé entre 2001 et 2006 (4,9 unités).

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, celui-ci est de 2,6 en 2008 contre 1,9 en 2007, alors que la moyenne entre 2001-2006 était de 1,8 unité.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2008 est de 5,0 contre 4,0 en 2007. Entre 2001-2006, la moyenne était de 2,5 unités.

**Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1998 et 2008**

Année	Population Totale	Nombre total de Logements		Log. dans maisons unifamiliales		Log. dans immeubles à appartements	
	Nombre	nombre unités achevées	nombre de log par. 1000 hab.	nombre unités achevées	nombre de log. par 1000 hab.	nombre unités achevées	nombre de log. par 1000 hab.
1998	422.050	2.572	6,1	998	2,4	1.403	3,3
1999	427.350	3.067	7,1	1.094	2,5	1.580	3,7
2000 <sup>(1)</sup>	433.600	1.671	3,9	896	2,1	642	1,5
2001	439.000	2.342	5,3	922	2,1	1.236	2,8
2002	444.050	2.475	5,0	784	1,8	1.085	2,4
2003	448.300	2.199	4,9	898	2,0	1.118	2,5
2004	451.600	2.155	4,8	841	1,9	1.099	2,4
2005	461.000	1.979	4,3	724	1,6	1.114	2,4
2006	469.100	2.266	4,8	665	1,4	1.246	2,6
2007	476.200	3.023	6,3	881	1,9	1.887	4,0
2008	483.800	4.444	9,2	1.236	2,6	2.400	5,0

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2008

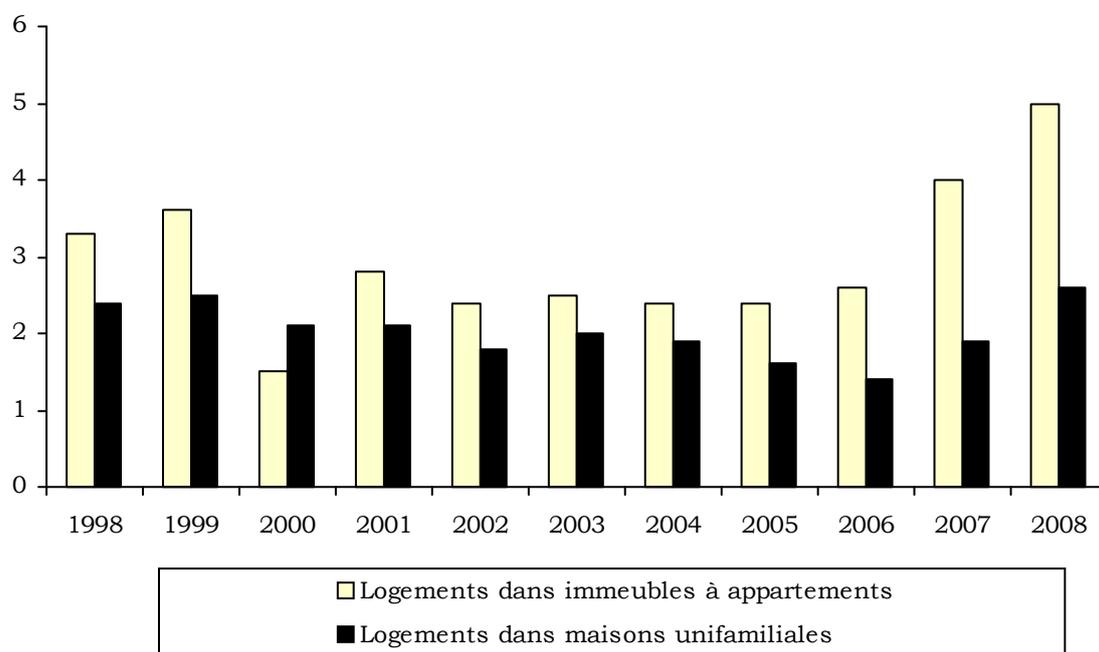
<sup>(1)</sup> Concernant la production de l'année 2000, le STATEC note que la série statistique des bâtiments achevés subit une rupture de continuité qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

- Nombre de logements achevés selon les régions :

Concernant la subdivision territoriale en trois, sinon quatre régions les évolutions suivantes sont à constater durant la période 1998-2008 en moyenne par année:

- dans le district de Luxembourg : 1.846 logements, dont 503 sur le territoire de la Ville de Luxembourg,
- dans le district de Diekirch : 378 logements,
- dans le district de Grevenmacher : 330 logements

**Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1998 et 2008**



Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

**Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 1998 et 2008**

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total		Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	
1998	1.960 (534*)	76,2 (20,8)	368	14,3	244	9,5	2.572		+ 1,3
1999	2.186 (741*)	71,3 (24,2)	357	11,6	524	17,1	3.067		+ 19,2
2000	1.225 (249*)	73,3 (14,9)	228	13,6	218	13,1	1.671		- 54,5
2001	1.592 (372*)	68,0 (15,9)	406	17,3	344	14,7	2.342		+ 40,2
2002	1.883 (643*)	76,1 (26,0)	302	12,2	290	11,7	2.475		+5,7
2003	1.568 (349*)	71,3 (15,9)	329	15,0	302	13,7	2.199		-11,2
2004	1.461 (289*)	67,8 (13,4*)	351	16,3	343	15,9	2.155		-2,2
2005	1.418 (410*)	71,6 (20,7*)	305	15,4	256	13,0	1.979		-8,2
2006	1.574 (483*)	69,5 (21,3*)	380	16,8	312	13,8	2.266		+14,5
2007	2.255 (591*)	76,6 (19,6*)	494	16,3	274	9,1	3023		+33,4
2008	3.189 (862*)	71,8 (19,4*)	638	14,4	617	13,8	4444		+71,8

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2008

\* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

### c) Investissements et prix

Les investissements dans le secteur résidentiel et semi résidentiel sont avec 448 millions euros en-dessous des investissements réalisés en 2007 (518.745 millions euros).

Le prix unitaire moyen par logement, qui reflète tant les variations dans la taille et l'exécution des logements achevés que l'évolution des prix de la construction- a atteint 426.956 en 2008 (contre 343.100 euros entre 2001-2007) en ce qui concerne les maisons unifamiliales, soit +24,5%. Pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution des prix a atteint 175.000 euros en 2007 (contre 147.000 euros entre 2001-2006), correspondant à une progression de 19,3%- les chiffres 2008 n'étant pas disponibles.

Quant aux prix par m<sup>2</sup> de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.597 euros en 2001 à 2.282 euros en 2008 (+43%), celui des logements dans les maisons à appartements de 1.489 euros en 2001 à 2.083 en 2008 (+40%).

Quant au prix par m<sup>3</sup> de volume bâti des maisons unifamiliales, celui-ci a atteint 466euros, celui des bâtiments collectifs 400 euros en 2008.

(Source : STATEC- Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2008)

Ci-après le prix par m<sup>2</sup> de surface habitable des années 2007 et 2008 :

**Tableau 9: Prix par m<sup>2</sup> de surface habitable des années 2007-2008**

	Années		
	2007	2008	Variations
<b>Maisons unifamiliales</b>	2 243	2 282	+1,7%
<b>Appartements</b>	2 072	2 083	+0,5%

Tableau : Ministère du logement

Pendant la période 2001-2008, le prix par m<sup>2</sup> de surface habitable a quasiment progressé de façon similaire, tant par rapport aux maisons unifamiliales (+43,3%) que par rapport aux appartements (+40%).

Le prix par m<sup>3</sup> de volume bâti a connu l'évolution suivante pour la même période :

**Tableau 10: Prix par m<sup>3</sup> de volume bâti des années 2007-2008**

	Années		
	2007	2008	Variations
<b>Maisons unifamiliales</b>	431	466	+8,1%
<b>Appartements</b>	408	400	-2,0%

Tableau : Ministère du logement

Entre 2001 et 2008, le prix par m<sup>3</sup> de volume bâti a progressé de façon plus prononcé par rapport aux maisons (+61,8%) que par rapport aux appartements (+51%).

Les *bâtiments résidentiels* réalisés en 2008 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2008 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

**Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2008 par les divers maîtres d'ouvrage**

Bâtiments résidentiels	Nombre de bâtiments construits par					Total
	Particuliers (personnes physiques)	Promoteurs, Sociétés et entreprises de construction	A.S.B.L.	Etat, communes etc.	Sociétés (personnes morales)	
Maisons unifamiliales (dont maisons préfabriquées)	1.029 (31)	193 (4)	- -	13 -	- -	1.222 (35)
Immeubles à appartements	76	218	-	5	-	299
<b>Bâtiments au total</b>	<b>1.105</b>	<b>411</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>1.521</b>

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2008

D'après le tableau ci-avant, 1.521 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2008, soit +38,8% par rapport au chiffre réalisé en 2007.

**Tableau 12: Evolution 1990- 2008 du prix par logement et par m<sup>2</sup> de surface habitable**

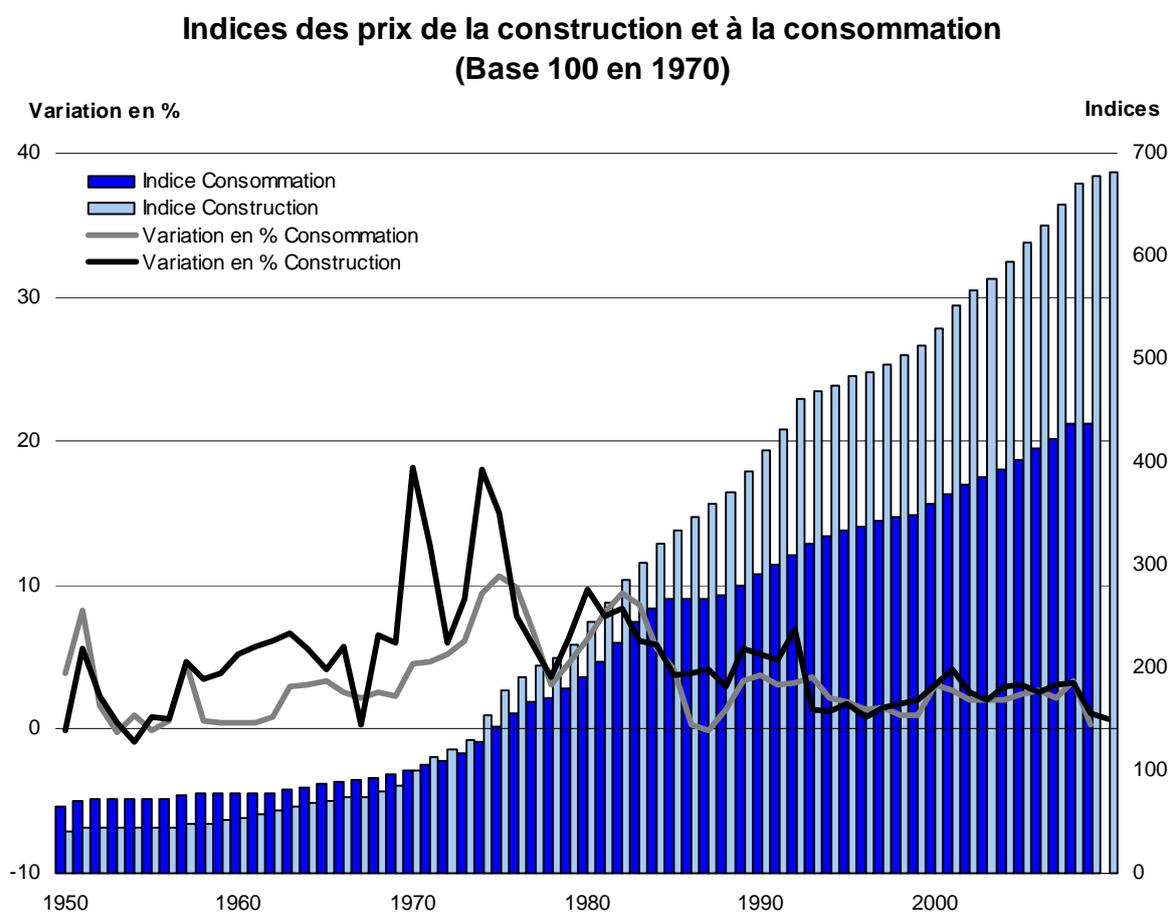
Année	Maisons unifamiliales				Logements dans immeubles à appartements			
	Prix par logement (en euros)	Var. en %	Prix par m <sup>2</sup> de surface habitable (en euros)	Var. en %	Prix par logement (en euros)	Var. en %	Prix par m <sup>2</sup> de surface habitable (en euros)	Var. en %
1990	170.873		1.069		87.258		1.004	
1995	216.758		1.299		98.537		1.284	
2000	269.200		1.541		122.000		1.492	
2001	279.900	4,0	1.597	3,6	125.800	3,1	1.489	-0,2
2002	297.000	6,1	1.644	2,9	127.000	1,0	1.457	-2,1
2003	314.746	6,0	1.750	6,4	144.263	13,2	1.681	15,4
2004	343.115	9,0	1.904	8,8	150.293	4,2	1.727	2,8
2005	371.345	8,2	1.984	4,2	161.209	7,3	1.875	8,5
2006	389.453	4,9	2.134	7,6	169.437	5,1	1.932	3,0
2007	406.052	4,3	2.243	5,1	175.332	3,5	2.072	7,2
2008	426.956	5,2	2.288	2,1	182.450	4,1	2.083	0,5

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1970 - 2008

En 2008, le *prix par logement* dans le cas des *maisons unifamiliales* a continué à progresser par rapport à 2007, soit de 5,2 %. Entre 1990 et 2000, cette progression était de 5,75% par an, elle est de 6,1% par an entre 2001 et 2007.

Quant au *prix par logement* dans le cas des *immeubles à appartements*, celui-ci a également continué à évoluer en 2008, soit de +4,1 % par rapport à l'année 2007. Si ce prix a progressé de 3,6% par an entre 1990 à 2000, cette progression se situe entre 2001 et 2008 à +4,1% par année.

**Graphique 7: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2010**



Source : STATEC

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de l'indice des prix de la construction, celui-ci a atteint en 2010 le taux de 682,1 points, correspondant à une augmentation de 0,7 % par rapport au niveau du taux atteint en 2009.



## **II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT**

## **1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement**

Les aides présentées dans ce chapitre sont celles que le Gouvernement a introduites par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution dont le but principal est de promouvoir l'accès des particuliers à la propriété d'un logement, en les aidant à se constituer le capital de départ nécessaire moyennant diverses primes ou en diminuant leur charge mensuelle de remboursement du prêt immobilier par le biais de subventions et/ou bonifications d'intérêt.

La loi de 1979 autorise également l'Etat à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics (communes, Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, Société nationale des habitations à bon marché, etc.) en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

### **1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2010**

Ces aides sont destinées aux personnes qui se proposent de construire, d'acquérir, de transformer ou d'améliorer leur logement.

**ATTENTION** Pour des raisons de délai de rédaction, les chiffres relatifs aux montants des aides ainsi qu'aux nombres des dossiers exposés dans le présent chapitre sont ceux retenus par le Centre informatique de l'Etat jusqu'au 31 décembre des années en question et non ceux jusqu'au 31 mars, date de la clôture des années budgétaires respectives.

#### **1.1.1. Les aides en capital**

Par aides en capital, on entend toutes les aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et dont la finalité est surtout de *promouvoir l'accès des particuliers à la propriété d'un logement*, en les aidant à se constituer le capital de départ, à savoir:

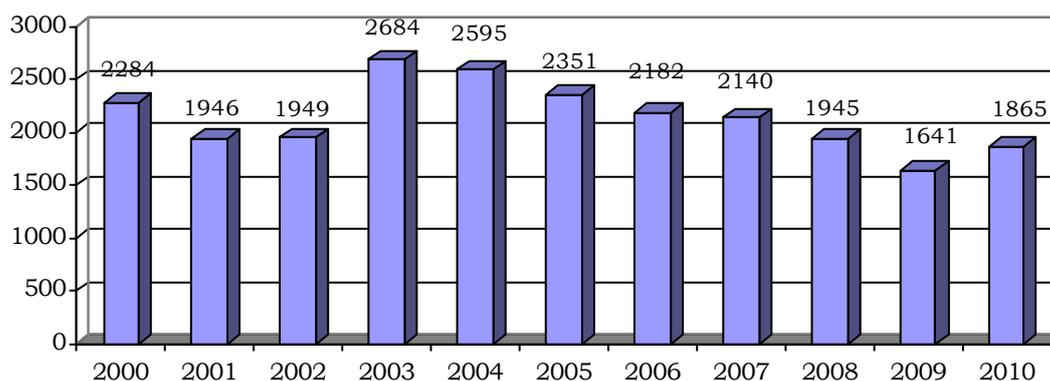
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

En vertu de la législation en vigueur, toutes ces aides sont notamment fonction des revenus et de la composition du ménage.

### 1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition

Avec 1.865 unités, le nombre des primes accordées en 2010 a connu une augmentation comparée à celui de 2009 (13,65 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 8.529.790 euros en 2010 [12,73 %].

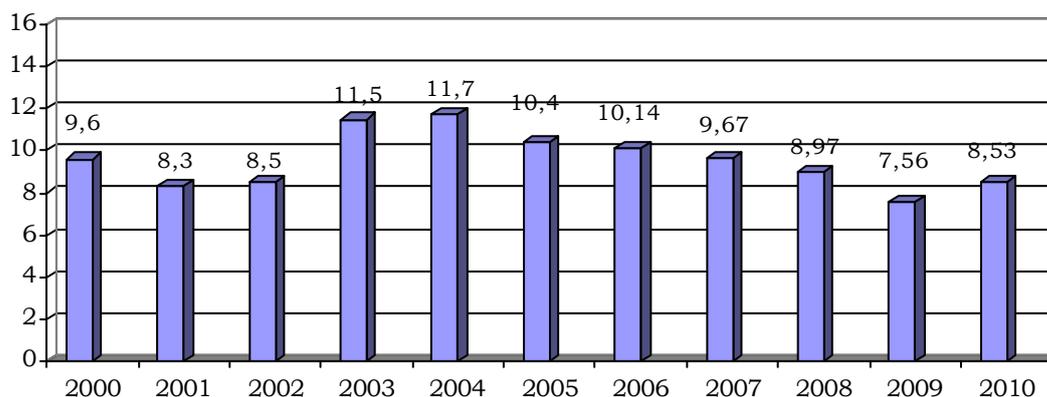
**Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010**



Source et Graphique: Ministère du Logement

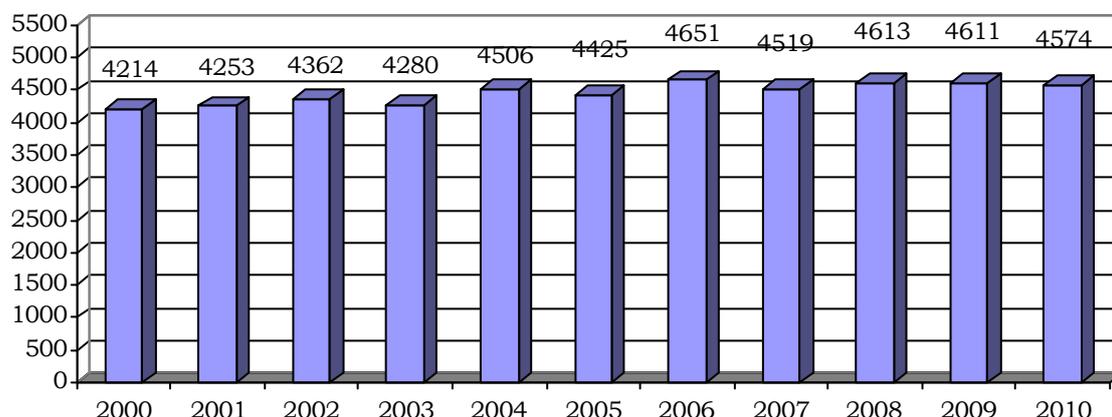
Entre 2000 et 2009 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.171 unités. Quant au chiffre réalisé en 2010, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.865 primes accordées (-14,09%).

**Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010 (en millions euros)**



Source et Graphique: Ministère du Logement

**Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010**



Source et Graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2010 pour la construction et l'acquisition d'un logement a baissé (-0,78 %) à celui obtenu en 2009.

**Tableau 13: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010**

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
2000	70	30
2001	72	28
2002	70	30
2003	70	30
2004	76	24
2005	74	26
2006	74	26
2007	76	24
2008	79	24
2009	77	23
2010	76	24
Total	Moyenne: 74,0	Moyenne: 26,0

Source: Centre Informatique de l'Etat

Le rapport prime d'acquisition/prime de construction a nettement progressé endéans les dix dernières années en faveur de la prime d'acquisition.

**Tableau 14: Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements**

année	nombre des primes d'acquisition			nombre des primes de construction			nombre total des primes accordées
	appart.	mais. unifam.	total	appart.	mais. unifam.	total	
1979	123	564	687	25	141	166	853
1985	318	1187	1505	115	384	499	2004
1990	485	1316	1801	298	586	884	2685
1991	747	1718	2465	441	656	1097	3562
1992	661	1262	1923	625	688	1313	3236
1993	699	1234	1933	608	577	1185	3118
1994	543	1121	1664	524	612	1136	2800
1995	560	1129	1689	459	413	872	2561
1996	504	1039	1543	457	349	806	2349
1997	538	1042	1580	401	356	757	2337
1998	585	1116	1701	467	342	809	2510
1999	538	929	1467	354	226	580	2047
2000	610	993	1603	444	237	681	2284
2001	564	837	1401	252	253	545	1946
2002	574	782	1356	431	162	593	1949
2003	872	1011	1883	604	197	801	2684
2004	955	1013	1968	504	123	627	2595
2005	891	849	1740	462	149	611	2351
2006	905	702	1607	430	145	575	2182
2007	914	702	1616	413	111	524	2140
2008	890	596	1486	365	94	459	1945
2009	721	547	1268	300	73	373	1641
2010	770	645	1415	371	79	450	1865

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le nombre total des primes de construction/d'acquisition accordées par rapport aux différents types de logements mentionnés dans le tableau ci-dessus a progressé jusqu'en 1991.

A partir de 1992, on assiste à un revirement de la situation, dans le sens où le nombre total des primes de construction/d'acquisition accordées a régressé de façon continue pour passer de 3.236 à 1.865 unités (- 42,72 %) en 2010.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2010, avec un rapport de 3,14:1, on a noté 3 fois plus de primes d'acquisition que de primes de construction.

#### 1.1.1.2. Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'Etat à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne.

D'une façon générale, une telle prime est égale aux intérêts et primes bonifiés à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne-logement ou sur les comptes en tenant lieu, sans qu'elle puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 euros.

Par le règlement grand-ducal du 28 février 1994, le Gouvernement a mis sur un pied d'égalité les bénéficiaires d'une prime d'acquisition avec ceux d'une prime de construction quant à l'obtention d'une prime d'épargne. En effet, la condition d'enfant(s) à charge, imposée auparavant aux bénéficiaires d'une prime d'acquisition, a ainsi été supprimée.

En 2010, le nombre de primes admises a été de 322 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.311 euros par bénéficiaire.

#### 1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

Conformément au règlement grand-ducal du 5 juin 2009 portant modification du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sont considérés d'emblée comme améliorations « *les travaux visant à améliorer les conditions de salubrité et de sécurité des logements, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement* ».

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010, 483 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 334 (69,15%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 850.224,79 euros.

Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a constamment progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.545 euros en 2010.

Entre 1989 et 2010, un montant total de 21,74 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 14.809 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

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

D'après les dispositions du règlement grand-ducal du 10 septembre 1990 portant modification du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement, l'Etat peut accorder un complément à la prime de construction ou d'amélioration afin de compenser partiellement les frais et honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil.

En 2010, 23 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1204,46 euros. 18 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 5 concernaient la prime d'amélioration. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2 085 personnes ont pu bénéficier de cette mesure.

#### 1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010, 1 demande de prime pour personnes handicapées physiques a connu une suite favorable.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques augmentait de 4.958 à 15.000 euros.

En 2010, le montant alloué a été de 15.000 euros.

Entre 1989 et 2010, 239 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,62 millions euros.

#### 1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisé

**Introduite par le règlement grand-ducal du 22 mars 2004, l'objectif de cette nouvelle mesure consistait à faire renaître la garantie de l'Etat, laquelle est très peu sollicitée de nos jours, et surtout rendre les gens plus conscients de l'importance d'épargner.**

Un enfant né *après* le 2 décembre 2002 peut bénéficier d'une aide d'épargne-logement généralisée sous forme d'un versement d'un montant de 100 euros sur un compte d'épargne « logement », en vue notamment d'un bénéfice ultérieur des aides individuelles en matière de logement, et notamment celles prévues aux articles 3 à 10 de la loi modifiée de 1979, c'est-à-dire la garantie de l'Etat. En vertu de ces articles, si des emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties jugées suffisantes par ceux-ci l'Etat peut garantir le remboursement de prêts hypothécaires consentis à ces personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son ménage.

146 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2010.

#### **Résumé:**

En ce qui concerne l'ensemble des aides en capital prévues au point 1.1.1., il y a lieu de noter que l'Etat a accordé, respectivement envisage, si on tient compte du budget 2011, d'accorder quelque 178,20 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2011.

**Tableau 15: Aides en capital accordées/à accorder entre 2000 et 2011**  
(en millions euros)

	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011
Prime de Construction + Prime d'architectes	3,05	1,82	2,46	3,25	2,36	2,36	2,33	1,99	1,84	1,52	1,79	9,000
Prime d'acquisition	7,73	4,86	6,09	8,32	9,41	8,12	7,87	7,72	7,17	6,07	6,76	
Prime d'épargne	1,39	0,68	0,66	2,31	2,03	1,89	1,09	1,08	0,94	0,77	0,74	1,000
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	0,91	0,74	0,80	0,71	0,65	0,83	0,69	0,75	0,60	0,48	0,86	1,515
Aide épargne-logement	-	-	-	-	-	0,039	0,023	0,016	0,016	0,021	0,015	0,025
<b>Total</b>	<b>13,08</b>	<b>8,10</b>	<b>10,01</b>	<b>14,60</b>	<b>14,45</b>	<b>13,23</b>	<b>12,00</b>	<b>11,56</b>	<b>10,57</b>	<b>8,86</b>	<b>10,17</b>	<b>11,540</b>

\* Montants liquidés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire en question

° Montants votés par la Chambre des Députés

Source: Ministère du Logement

#### 1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement

Conformément aux dispositions de l'article 9 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au ménage bénéficiaire pendant un délai d'*au moins dix ans*.

Entre 1989 et 2011, quelque 124,2 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor. Ce montant englobe également les remboursements des aides en intérêt.

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2010, le montant total des remboursements a été de 7 millions euros et concernait 2.964 dossiers.

#### 1.1.1.8. 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 à l'instar des années précédentes pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par cette même loi.

## 1.1.2. Les aides en intérêt

### 1.1.2.1. Subvention d'intérêt

Par aides en intérêt, on entend notamment toutes les subventions d'intérêt accordées aux ménages ayant contracté un prêt hypothécaire dans le cadre de l'accession à la propriété.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire, alors que la bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu.

La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,125 % et 1,75 %.

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010, un montant global de 11,8 millions euros (+2,02% par rapport à 2009) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 118.928 unités en 2010, soit +6,97 % par rapport à 2009.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2010, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 391,6 millions euros.

### 1.1.2.2. Bonification d'intérêt

Sont bénéficiaires de cette mesure introduite en 1991 tous ceux qui ont contracté, auprès d'un établissement bancaire ou auprès d'un organisme de pension, un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché et qui ont au moins un *enfant à charge*.

La bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune.

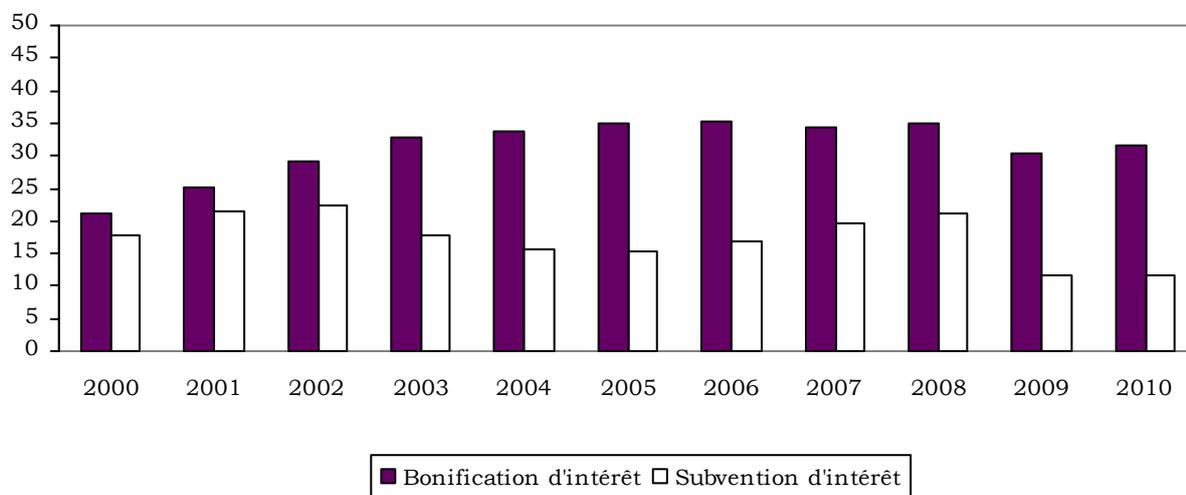
Depuis le 1<sup>er</sup> février 2009, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,75 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 03 février 2009.

Il en résulte que, suite à l'introduction de la bonification d'intérêt qui prend en compte les prêts jusqu'à concurrence de 175.000 euros, le cercle des bénéficiaires d'aides étatiques en matière de logement se trouve nettement élargi.

Ainsi, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010, 334.360 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 31,7 millions euros soit quelque 2,6 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2010, 447 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

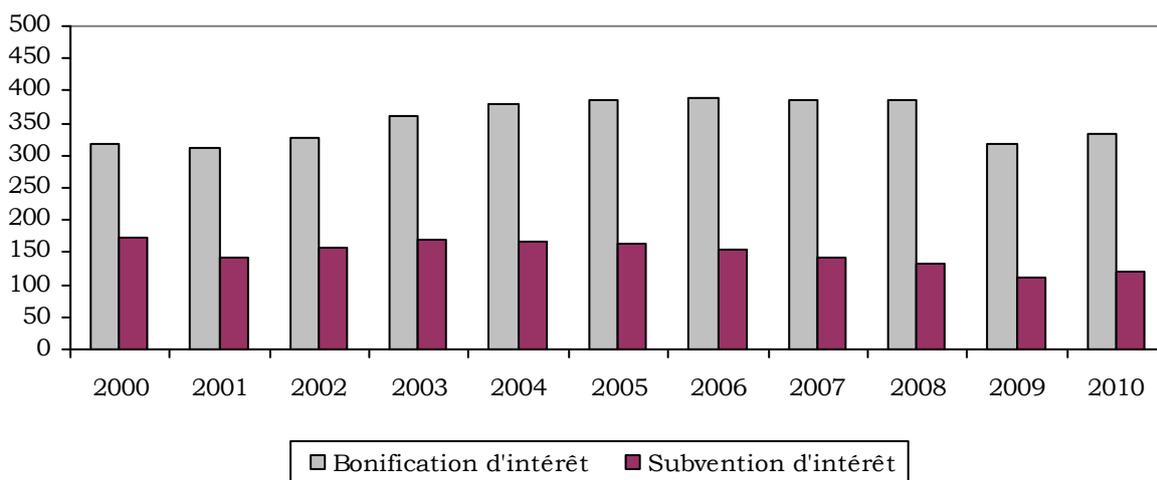
**Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2000 et 2010 (en millions euros)**



Source et Graphique: Ministère du Logement

Aux 43.545.748,06 euros accordés en 2010 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 453.288 paiements.

**Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2000 et 2010**



Source et Graphique : Ministère du Logement

**Tableau 16: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1997 et 2010**  
(en millions euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
1997	17,46	17,47	34,93
1998	18,69	17,15	35,84
1999	19,82	16,43	39,25
2000	18,84	21,3	40,14
2001	21,39	25,1	46,49
2002	29,12	22,31	51,43
2003	32,88	17,88	50,76
2004	33,73	15,78	49,51
2005	34,97	15,38	50,36
2006	35,44	16,91	52,35
2007	34,42	19,67	54,08
2008	35,09	21,03	56,11
2009	30,47	11,56	42,04
2010	31,74	11,8	43,54
2011	42*		

\* Budget voté par la Chambre des Députés

Source : Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 1.1.1.2., l'Etat a accordé quelque 646,5 millions euros entre 1997 et 2010.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution de l'année précédente, on peut constater pour l'année 2010, une légère augmentation du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une augmentation du montant concernant les bonifications d'intérêt.

### 1.1.3. La garantie de l'Etat

Au cas où un emprunteur ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir, en vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 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 qui vivent dans le même ménage.

Les 131 garanties de l'Etat accordées en 2010 s'élevaient en moyenne à 68.050 euros.

### 1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative

Suite à l'introduction du règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'Etat peut fournir une garantie locative au candidat-locataire et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

En effet, beaucoup de ménages à revenu modéré ou faible se trouvent dans une situation financière où il est quasiment impossible pour ceux-ci d'accéder à la propriété d'un logement. Ils doivent, par conséquent, louer un logement sur le marché locatif privé au cas où ils n'ont pas la chance d'obtenir - à court ou à moyen terme - un logement du secteur locatif public.

A l'heure actuelle, il s'est révélé que de tels ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer un loyer, éprouvent surtout des difficultés à payer la garantie locative exigée par le bailleur au moment de la conclusion d'un bail à loyer.

Dans la plupart des cas, la garantie locative exigée par les propriétaires-bailleurs s'élève à 3 mois de loyer. De plus, le locataire doit payer d'avance le loyer pour le 1<sup>er</sup> mois et éventuellement encore une commission d'agence, laquelle s'élève en général à un mois de loyer. Au début du bail, le locataire est ainsi tenu de payer, à côté des frais de déménagement, en un seul coup 5 mois de loyer. Il n'est dès lors pas surprenant de constater que bon nombre de ménages à revenu modéré, bien que de bonne foi, éprouvent des sérieuses difficultés pour la constitution d'une garantie locative.

106 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 148.915,98 euros ont connu une suite favorable en 2010.

### 1.1.5. L'agence immobilière sociale [AIS]

L'Agence Immobilière Sociale est un nouvel instrument de lutte contre l'exclusion sociale par le logement au Luxembourg. La mission principale de l'AIS est celle de rechercher et de mettre à la disposition des personnes souffrant d'une exclusion sociale des logements adéquats et adaptés à la composition du ménage, de promouvoir leur inclusion, voire réintégration

sociale et de contribuer de cette façon à la cohésion sociale. Les logements ainsi mis à disposition sont soit sous-loués par l'intermédiaire de l' AIS soit donnés directement en location par le propriétaire avec le concours de l' AIS. Dans les deux cas de figure ceci se fait à meilleur prix.

Fin 2010, l' AIS gérait 60 logements avec 171 personnes logées, dont 94 enfants. 603 dossiers étaient en attente.

A noter que ce projet pilote est cofinancé par le Ministère du Logement et le Ministère de la Famille et de la Solidarité. Ce dernier prend en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au Département du Logement incombent des frais divers relatifs aux logements locatifs proprement dits.

Les frais pris en charge par le Ministère du Logement pour l'exercice 2010 s'élèvent à

	<b>Montants</b> en euros
1. Frais d'entretien des logements	2 185
2. Loyers non payés	917
3. Secours financier	7 318
4. Frais extraordinaires	248
<b>Total</b>	<b>10 668</b>

#### 1.1.6. Les crédits-taudis

Compte tenu de l'évolution des prix sur le marché immobilier privé et des changements socio-économiques et démographiques (augmentation du taux de divorces, maintien d'un niveau élevé des flux migratoires etc.), il s'avère de plus en plus difficile notamment pour les familles nombreuses et/ou familles monoparentales à faible revenu de trouver un logement approprié financièrement abordable.

Le crédit-taudis est une garantie par laquelle l'Etat entend faciliter l'accession à la propriété pour ces familles nombreuses (3 enfants et plus) qui ne peuvent pas fournir des garanties propres suffisantes pour obtenir le crédit hypothécaire nécessaire à l'acquisition d'un logement convenant aux besoins de ces familles.

Afin de pouvoir bénéficier d'un crédit-taudis, les mêmes conditions d'octroi et de surface que celles applicables pour les primes d'acquisition doivent être respectées.

En outre, ni les logements nouvellement construits, ni les appartements (sauf pour les familles monoparentales) ne sont éligibles pour cette formule de garantie étatique.

En 2010, 13 demandes de garanties « crédits-taudis » d'un montant global de 690.000 euros ont connu une suite favorable et dont les montants varient entre 35.000 et 65.000 euros.

Entre 1989 et 2010, quelque 841 (2010 : 25) demandes ont été adressées au Ministère du Logement, dont 496 ont été avisés favorablement.

### 1.1.7. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"

L'association "Chantiers de la Fraternité Chrétienne" fut fondée en 1955 avec l'objectif de réunir suffisamment de fonds, sur la base de dons de particuliers et d'associations pour construire des habitations avec les capitaux réunis au profit de couples ayant charge d'enfants et disposant de revenus modestes.

Cet objectif n'ayant pas pu être atteint, les responsables des Chantiers ont néanmoins su trouver une voie d'intervention pour aider les familles défavorisées à accéder à la propriété, c'est-à-dire fournir aux ménages disposant de revenus faibles à moyens et ayant au moins deux enfants à charge le capital initial sous la forme d'un prêt remboursable sur 10 ans mais sans intérêts. Les mensualités du remboursement sont à la fois fonction du montant prêté et des possibilités des débiteurs.

Depuis la création de l'association en 1955 jusqu'en décembre 2010, 1061 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2010, 10 familles (8 en 2009) avec en tout 23 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 251.000 euros.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010 : 104 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2010 : 109 prêts étaient en cours

L'actif, toujours en circulation, s'élève entre-temps à 1.384.741 euros.

Depuis 1987, le Ministère du Logement accorde annuellement un montant de quelque 50.000 euros aux Chantiers.

### 1.1.8. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2010

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

- *Situation familiale des ménages bénéficiant d'une prime de construction/d'acquisition en 2010*

En 2010, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 52,30 % des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne est de loin le plus fortement représenté (47,69%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2009.

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2010*

Avec 44,21 % des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (41,59%).

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/ d'acquisition en 2010*

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 26.229 euros, sont proportionnellement beaucoup plus représentés que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

- b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2010

En 2010, 78,44 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 46,99 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui obtenu en 2009.

- c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2010

- *Etat civil des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (59,98%) à bénéficier en 2010 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2010 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2009.

- *Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

Par rapport à 2009, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 69,06% en 2010.

- *Revenu des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

En 2010, 30,25 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 22.731 euros, alors que 31,89% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 22.731 et 27.975 euros.

- d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2010 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

- *Etat civil des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Tout comme en 2009, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (84,46 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2010.

- *Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Les ménages ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2010: 77,09% contre 77,20 % en 2009.

- *Revenu des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Contrairement aux conditions relatives à la subvention d'intérêt, le revenu du requérant n'entre pas en ligne de compte pour l'obtention de la bonification d'intérêt. Ceci explique le fait qu'en 2010, 68,94% des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, 42,82% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 87,29 % dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

### 1.1.9. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement

a) *Les chiffres-clés de l'année 2010*

En 2010, l'Etat a accordé 53,73 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

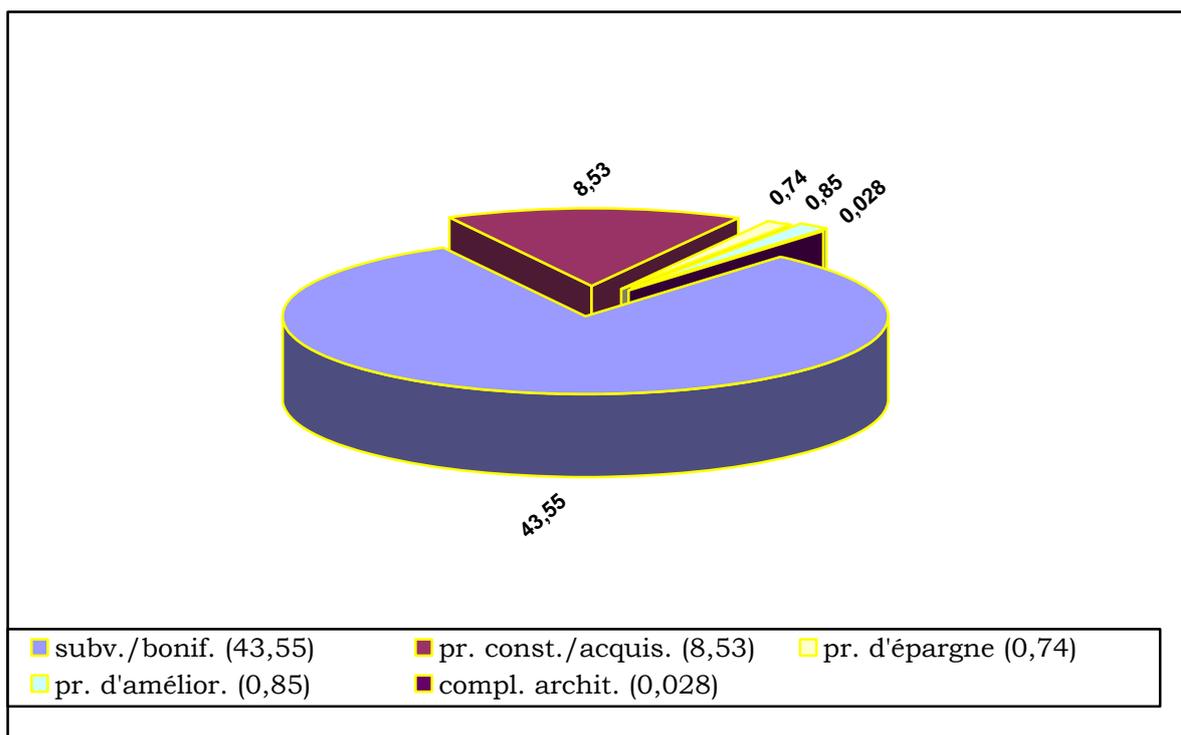
**Tableau 17: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2010**

<b>Nature de l'aide individuelle au logement</b>	<b>Montants (en mio. euros)</b>	<b>Nombre des dossiers individuels</b>
Primes de construction/acquisition	8,530	1 888
Primes d'épargne	0,744	322
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	43,550	31 237
Primes d'amélioration et	0,850	334
Primes pour personnes handicapées physiques	0,015	1
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,028	23
Aide épargne-logement	0,015	146
<b>Total</b>	<b>53,732</b>	<b>33 951</b>

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2010 a augmenté par rapport à 2009 de 2,77 millions d'euros (+5,43%).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2010 une augmentation de 1,02 % par rapport à 2009.

**Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2010**  
(en millions euros)



Source: Ministère du Logement

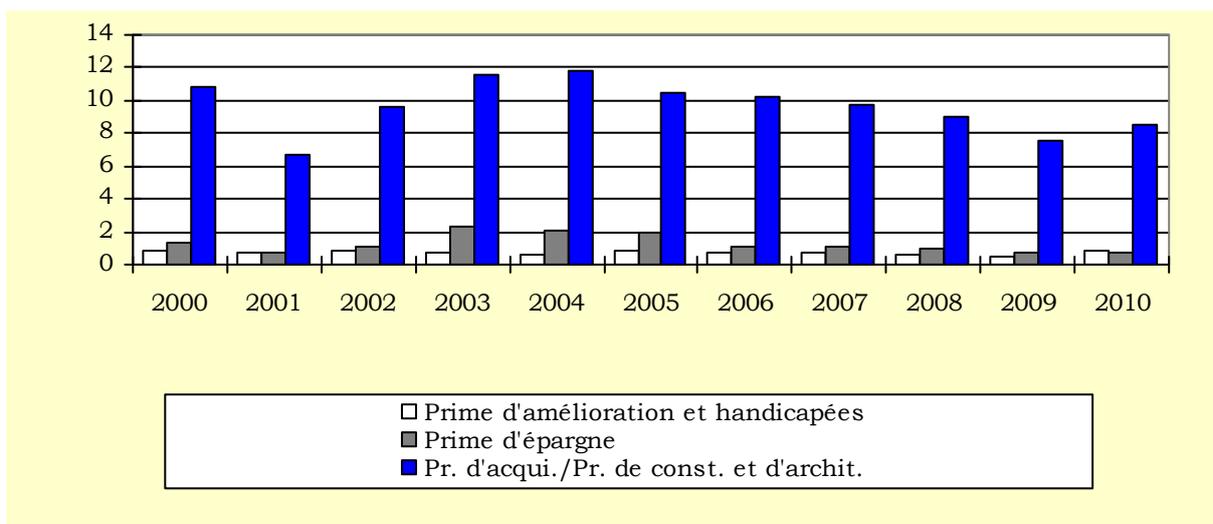
*b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2010*

Le Gouvernement a investi considérablement dans le domaine des aides individuelles en matière de logement, poursuivant de cette manière une politique active du logement depuis la fin des années '80.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et le 31 décembre 2010, 128,80 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

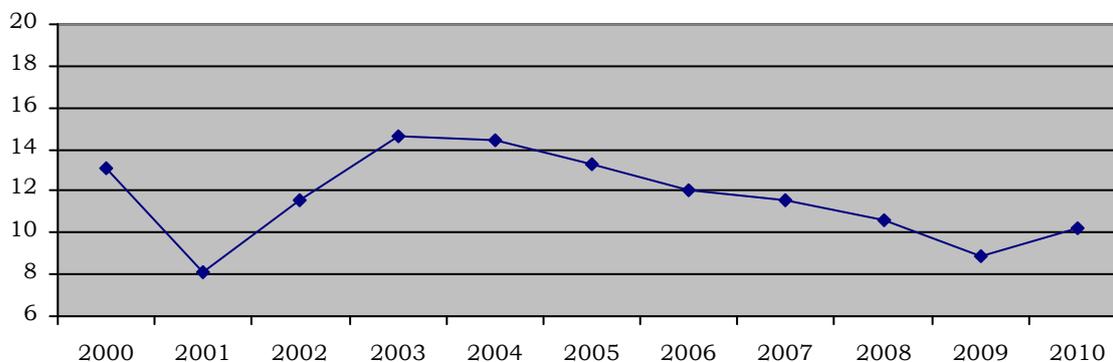
### Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 2000 et 2010

Source : Ministère du Logement



Pour l'année budgétaire 2011, la Chambre des Députés a mis à la disposition du Ministère du logement un montant de 11,65 millions euros pour les prédites aides individuelles, y compris la nouvelle aide d'épargne-logement généralisée introduite en 2004.

### Graphique 15: Evolution des aides en capital payées entre 2000 et 2010



Source: Ministère du Logement

**Tableau 18: Aides individuelles : Les chiffres-clés de la période 2005 à 2011**

Type d'aide individuelle	2005 *	2006 *	2007 *	2008 *	2009 *	2010 <sup>1</sup>	2011 °	TOTAL
subventions/ bonifications	52 000 000	53 000 000	54 180 651	56 600 000	42 090 000	43 545 748	42 000 000	343 416 399
primes construction	2 209 457	2 518 849	10 320 773	7 733 521	7 567 000	8 529 790	9 000 000	64 150 623
primes acquisition	7 723 470	8 426 401						
primes architecte	66 613	54 749						
primes épargne	1 679 713	1 050 889	859 590	943 055	777 000	744 142	1 000 000	7 054 389
primes amélioration	683 310	831 522	749 581	370 172	493 000	877 928	1 500 000	5 505 513
primes handicapés	15 493	28 217	9 151	-	15 000	15 000	15 000	97 861
carnet de l'habitat	-	6 048	1 294	-	1 300	-	10 000	18 642
garanties locatives	-	-	-	22 351	35 000	32 353	100 000	189 704
Aide épargne logement	39 300	22 900	16 300	14 000	21 600	14 600	25 000	153 700
<b>Montants</b>	<b>64 417 356</b>	<b>65 939 575</b>	<b>66 137 340</b>	<b>65 683 099</b>	<b>50 999 900</b>	<b>53 759 561</b>	<b>53 650 000</b>	<b>420 586 831</b>

\* montants liquidés pendant l'année budgétaire

° montants votés par la Chambre des Députés

<sup>(1)</sup> budget prévisionnel 2010 (année budgétaire non encore conclue au moment de la rédaction du présent rapport – situation février 2011)

## **1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010**

A l'exemple de l'Etat, un grand nombre de communes accordent des aides au logement.

Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 114 communes (92%) ont contribué en 2010 à favoriser davantage l'accès à la propriété d'un logement.

Le tableau ci-après rend compte des subventions diverses aux particuliers dans l'intérêt de leur logement accordées par les différentes communes depuis 1994:

**Tableau 19: Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010**  
(en millions euros)

Année	Montant total	Variation (en %)
1994	1,72	
1995	1,48	- 4,0
1996	1,53	+ 3,9
1997	1,77	+ 15,2
1998	1,68	- 4,8
1999	1,58	- 5,7
2000	1,61	+ 1,9
2001	1,80	+ 11,8
2002	2,39	+ 32,7
2003	2,87	+ 12,1
2004	2,83	- 1,4
2005	3,96	+ 40
2006	3,89	- 1,76
2007	3,72	-4,37
2008	2,95	- 20,7
2009	2,15	- 27,1
2010	2,59	+ 20,5
Total	40,52	

Source : Ministère de l'Intérieur

Ainsi, entre 1994 et 2010, 40,52 millions euros ont été octroyés par les autorités communales au titre de subventions diverses aux particuliers (dont aussi les subventions d'intérêts au personnel communal) dans l'intérêt de leur logement.

## **1.3. Remboursement de la TVA-Logement et application directe du taux super-réduit de 3% opérés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1992, le taux normal de la TVA est de 15%. Afin de stimuler la construction de logements, l'Etat soumet la création et la rénovation d'un logement au taux super-réduit de 3%, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers.

Il a été décidé, à l'époque, de ne pas appliquer directement le taux super-réduit de 3% aux livraisons, constructions, rénovations et transformations de logements, mais à recourir à un régime de remboursement partiel de la TVA.

A la suite d'un essor du secteur de la construction, les délais de remboursement continuaient à augmenter malgré les efforts de l'administration tant au niveau de l'affectation de personnel qu'au niveau des moyens informatiques

Par le biais de la loi du 30 juillet 2002, l'application directe du taux super-réduit devient possible pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002. La nouvelle réglementation a le mérite de réduire le nombre de demandes de remboursement de la TVA et d'assurer le bénéfice immédiat de la mesure en faveur du logement dans les cas déterminés par règlement.

La procédure en vigueur concernant le remboursement de la TVA est maintenue pour les factures dont le montant hors taxe ne dépasse pas trois mille euros, ainsi qu'aux ventes d'immeubles neufs, aux contrats de vente d'immeubles à construire dans la mesure où ils portent sur les constructions réalisées au moment du contrat et aux acquisitions de matériaux de construction.

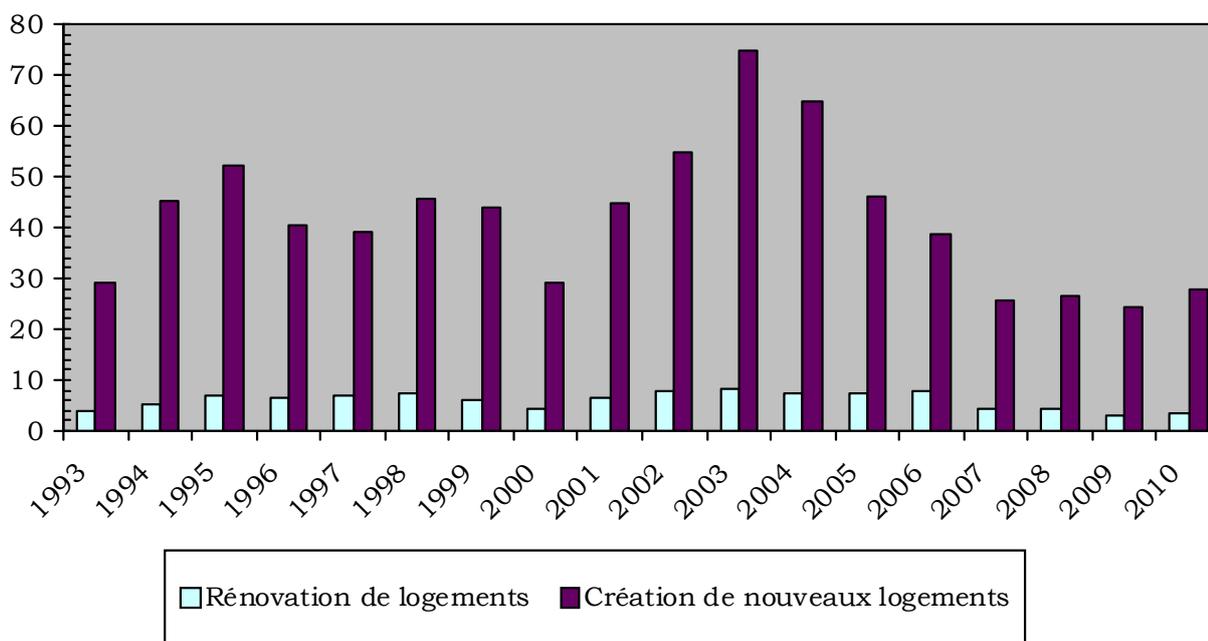
### 1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement

(Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines)

En 2010, le montant des remboursements s'élève à 31.041.043 euros, dont 27.654.023 concernent des créations de logements (2009 :24.210.876) et 3.387.020 concernent des rénovations (2009 : 3.184.162).

Le nombre des demandes de remboursement semble rester plus ou moins constant par rapport aux années précédentes : 4043 demandes introduites en 2010 contre 4008 en 2009, 4305 en 2008 et 3852 en 2007.

**Graphique 16: Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1993**  
(en millions euros)



Entre 1992 et 2010, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé 871,95 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 763 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,5% de l'ensemble des montants remboursés entre le 1<sup>er</sup> février 1992 et le 31 décembre 2009.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 109 millions euros ont été remboursés depuis 1992 (soit 12,5% de l'ensemble des montants de TVA remboursés).

**Tableau 20 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2010**

<b>Année</b>	<b>Création de logements</b>	<b>Rénovation de logements</b>	<b>Total</b>
1992	11 462 588	1 976 094	13 438 682
1993	28 909 097	3 700 674	32 609 771
1994	45 014 025	5 137 452	50 151 477
1995	52 134 212	6 865 330	58 999 542
1996	40 429 692	6 523 130	46 952 822
1997	38 944 676	7 053 027	45 997 703
1998	45 574 092	7 189 577	52 763 669
1999	43 664 770	6 183 818	49 848 588
2000	29 281 116	4 339 936	33 621 052
2001	44 854 606	6 436 012	51 290 618
2002	54 854 807	7 659 229	62 514 036
2003	74 681 667	8 201 698	82 883 365
2004	64 699 974	7 270 056	71 970 030
2005	46 070 105	7 476 542	53 546 647
2006	38 501 031	7 661 746	46 162 777
2007	25 607 530	4 334 715	29 942 245
2008	26 303 660	4 519 362	30 823 022
2009	24 210 876	3 184 162	27 395 038
2010	27 654 023	3 387 020	31 041 043
<b>TOTAL</b>	<b>762 852 548</b>	<b>109 099 579</b>	<b>871 952 127</b>

### 1.3.2. Application directe du taux de 3%

La procédure de l'application directe du taux super-réduit de 3% peut être autorisée pour les travaux de création et de rénovation effectués par les corps de métier dans les limites et les conditions fixées par le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives. Cette nouvelle procédure n'est permise que pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002.

L'assujetti (le fournisseur), chargé de l'exécution des travaux, présente une demande d'application directe du taux super-réduit à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour agrément.

**Tableau 21 : Nombre d'agrément et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%**

Année	<b>Agréments avisés positivement</b>	<b>Faveur fiscale (12%) (en euros)</b>
2002	3.111	19.965.084
2003	25.992	92.503.240
2004	34.811	127.341.779
2005	35.173	138.344.226
2006	39.684	150.601.275
2007	39.681	148.127.814
2008	41.657	151.698.355
2009	42.228	137.475.754
2010	45.029	166.960.947
<b>TOTAL</b>	<b>307.366</b>	<b>1.133.018.474</b>

Les montants de la faveur fiscale (12 %) n'ont qu'un caractère provisoire étant donné qu'ils se rapportent aux agrément avisés positivement. En effet, ils correspondent aux montants figurant dans les devis introduits par les fournisseurs majorés de 10% par l'administration. Cette majoration est estimée nécessaire du fait que les montants facturés dépassent très souvent ceux proposés dans les devis.

#### **1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2010**

L'article 15 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement autorise l'Etat à favoriser par des participations financières notamment l'initiative des *promoteurs publics* en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Le 9<sup>ème</sup> programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés, arrêté par règlement grand-ducal du 24 mars 2010, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat et porte sur un nombre total de logements d'environ 8.500 unités. Ledit programme a succédé au 8<sup>ème</sup> programme pluriannuel dont 183 sur 262 projets ont été repris.

L'arrêté grand-ducal du 22 janvier 2011 a arrêté le complément au 9<sup>ème</sup> programme de construction d'ensembles ajoutant un nombre total de 467 unités de logements dont 278 sont destinés à la vente et 189 sont destinés à la location.

Le programme contient trois catégories de projets de construction d'ensembles : l'aménagement de terrains à bâtir, la construction de logements destinés à la vente et la construction de logements locatifs.

Les deux premières catégories visent à faciliter l'accès à la propriété pour des ménages bénéficiaires d'une aide au logement et qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaire sur le marché privé.

Pour ce type de projets, une participation étatique, pouvant atteindre 50 % des frais d'études et d'infrastructure, 70% des frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts et 50% du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation, peut être accordée notamment aux communes, au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (**le Fonds**) et à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (**la Société**). En principe, les projets doivent comprendre au moins 10% de logements locatifs et la commune, si elle est promoteur public, doit participer financièrement à raison d'un tiers de la participation étatique.

Afin de permettre de limiter l'investissement de base nécessaire à la construction, l'article 22 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement tend à promouvoir la procédure de droit d'emphytéose et de droit de superficie en accordant une participation en capital de 50% du prix d'acquisition des terrains à bâtir.

Il est à souligner que le Fonds mais également la Société ont systématiquement recours à l'emphytéose.

La troisième catégorie de projets vise à élargir le parc de logements locatifs aux couches de la population qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaires, malgré les aides à la pierre et à la personne prévues par la loi modifiée concernant l'aide au logement.

A cet effet, l'État encourage les promoteurs publics à réaliser des logements locatifs notamment par le biais d'une participation étatique de 70% (75% pour les communes) du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à être

loués par les promoteurs publics à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.

Ainsi, les projets de logements locatifs des villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette ainsi que des communes de Diekirch sont toujours en cours de réalisation.

Force est de constater que le problème d'un manque d'offre de logements locatifs reste toujours d'actualité et qu'il donc par conséquent indispensable de persévérer dans les efforts de sensibilisation des communes et autres promoteurs publics ou privés.

En ce qui concerne la demande de logements pour étudiants, le Ministère du Logement en étroite collaboration avec l'Université de Luxembourg, a pris l'initiative de soutenir les communes et syndicats de communes dans leurs efforts afin mettre à disposition un maximum d'unités de logements estudiantins. Dans ce cadre, il est à noter que l'Etat peut participer jusqu'à 100% au financement des coûts engendrés par la réalisation de logements pour étudiants initiés par des promoteurs publics. Néanmoins, le Grand-Duché de Luxembourg reste en sous-effectif de ce type de logements.

Les Villes de Luxembourg, d'Esch-sur-Alzette et de Dudelange ainsi que les communes de Mondercange, de Bettembourg et de Sanem ont élaboré ou sont en train de finaliser des projets de logements pour étudiants. Dans ce contexte, plusieurs immeubles et terrains ont été acquis afin d'y réaliser ou de les transformer en logements estudiantins. L'intérêt des communes pour la réalisation de ce type de logements est en forte augmentation sous la pression d'une demande de plus en plus tendue.

En 2010, plusieurs communes ont soit procédé à l'étude de nouveaux projets soit entamé ou clôturé la réalisation de nombreux logements à coût modéré.

A titre d'exemple, la Ville de Luxembourg a continué la rénovation de son parc locatif. Les projets d'envergure de logements subventionnés sis notamment à « rue Lamoensnil », « rue Laurent Ménager », « rue de Trèves » ainsi que « rue Münster » sont en cours de réalisation, ces deux derniers projets étant réservés à des unités de logements pour étudiants.

La Ville d'Esch-sur-Alzette a continué la réalisation de plusieurs projets de rénovation de logements locatifs et elle a surtout poursuivi les travaux d'infrastructures relatif au projet « Nonnewisen » ainsi que les travaux de construction de l'école y afférente.

La commune de Schiffange a continué en 2010 la réalisation du projet « Maisons des générations » qui prévoit la construction et l'aménagement de logements notamment pour seniors.

La commune de Bertrange a entamé en 2010 les travaux de terrassement et d'infrastructures relatif au projet « Rilsperst » qui prévoit la réalisation de 28 unités de logements destinés à la vente.

La commune de Bettembourg a acquis 3 maisons au centre-ville afin d'y réaliser essentiellement des logements pour étudiants vu la proximité immédiate du réseau de transports publics et la bonne connexion aux sites universitaires de Belval et de Luxembourg-Ville.

La commune de Mondercange va entamer sous peu plusieurs projets d'envergure notamment un projet de structure pour personnes âgées et deux autres projets de logements subventionnés qui prévoient la réalisation de près de 80 unités de logements.

Les nouveaux projets des communes de Bascharage, Dudelange, Eschweiler, Hesperange, Junglinster et Koerich sont tous soit en phase de finalisation de l'avant-étude soit déjà en cours de réalisation ou de rénovation.

En ce qui concerne les associations sans but lucratif, le projet de l'a.s.b.l. « Agedoc » (logements pour étudiants) a été terminé en 2010.

L'a.s.b.l. Jongenheem a poursuivi la réalisation de son projet repris en grande partie à l'association Luxembourg Alzheimer asbl qui l'avait abandonné.

L'association « Ennerdaach a.s.b.l. » a poursuivi les travaux de construction et de transformation du projet à Differdange, « 63, avenue de la Liberté » afin d'y aménager des logements locatifs.

Le Comité national de Défense sociale a entamé en 2010 son projet de construction et d'aménagement de logements locatifs pour personnes défavorisées à Helmdange.

La Fondation Felix Chomé a finalisé son étude du projet de construction de logements pour personnes âgées à Luxembourg-Eich dont les travaux vont débiter au premier trimestre 2011.

Le projet d'aménagement de logements locatifs dans l'ancien presbytère à Pintsch par la Fabriques d'Eglise de Pintsch a été terminé en 2010.

Le parc locatif du **Fonds** est le plus important du pays avec 1.647 unités de logement au 31 décembre 2009, contre 1.560 au 31 décembre 2008 soit une progression de 5,6%. Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules près des 2/3 du parc locatif du Fonds.

Au 31 décembre 2009, le Fonds a réalisé 1.231 ventes contre 1.123 au 31 décembre 2008 soit une progression de 9,6 %. Ces ventes ont été réalisées à Luxembourg-Cents (quartier « Carmel » - phases i et II), Mersch (projet « Hinter Jans) et Differdange (quartier Peschkopp).

Divers immeubles et terrains ont été acquis pour 8,2 millions euros dont 3,4 millions euros pour les terrains.

Le Fonds a procédé à la clôture divers chantiers sis à Dudelange, Esch-sur-Alzette, Howald, Luxembourg, Mersch, Sandweiler et Wasserbillig.

En parallèle, il a poursuivi ses activités sur ses autres projets à « Differdange, quartier Peschkopp », « Dudelange, Gare-Usines », Esch-sur-Alzette, Lots 2Sud A et B1 du projet Nonnewisen », « Hosingen, Hauptstrooss », « Luxembourg, rue de Hollerich », « Oberkorn, avenue Charlotte » et à « Remich, rue St. Nicolas ».

Plusieurs projets ont pu être démarrés, notamment à « Differdange, Grand-rue », « Echternach, rue Alf », « Esch-sur-Alzette, lot 3Nord du projet Nonnewisen », « Lenningen, maison Irrthum », « Luxembourg, rue de la Déportation et rue Laurent Ménager » et à « Pétange, rue Guillaume ».

Enfin, de nombreux projets ont été étudiés, notamment à Arsdorf, Asselborn, Bascharage, Belvaux, Bertrange, Colmar-Berg, Diekirch, Differdange, Dillingen, Dudelange, Echternach, Eisenborn, Esch-sur-Alzette, Ettelbruck, Fentange, Folschette, Grevenmacher, Hautcharage, Hesperange, Insenborn, Kopstal, Lenningen, Leudelange, Luxembourg, Mondorf, Moutfort, Niederkorn, Noerdange, Noetrange, Oberkorn, Oberpallen, Pétange, Pintsch, Remich, Rodange, Roodt-sur-Syre, Sandweiler, Schengen, Schieren, Schifflange, Schweich, Senningerberg, Septfontaines, Soleuvre, Steinfort, Steinheim, Tuntange, Winseler et Wolwelage.

Dans le courant de l'exercice 2010, la **Société** a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Cents Domaine du Carmel, à Luxembourg rue Charles VI, à Dudelange rue des Romains et à Kehlen am Duerf.

### 1. Luxembourg

Le projet Carmel à Luxembourg-Cents couvre un ensemble de quelque 18 hectares de terrains et comprend environ 800 logements. Ce projet a été réalisé en collaboration avec le Fonds du Logement.

Dès le début de l'année 1997, la Société a mis en oeuvre la construction des premiers logements suivis annuellement de programmes comprenant des maisons unifamiliales et des immeubles à appartements aux dimensions variées. Entre 1997 et 2010, la Société a construit au total 625 logements, dont 613 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social. Les acquéreurs de la dernière résidence ont pris possession de leurs logements au cours de la deuxième moitié de 2010.

Ainsi, la Société a épuisé ses réserves foncières au Domaine du Carmel. Tous les logements ont été vendus sous le régime du bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans.

La demande de logements pour le quartier Carmel étant toujours très forte, le Fonds du Logement avait confié à la Société deux missions d'architecte et d'entreprise générale : la première, mise en chantier en septembre 2009, pour la construction de 16 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie destinées à la vente. La deuxième, démarrée mi-2010, prévoit la construction d'une résidence comprenant 11 appartements destinés à la location.

Dans le cadre de son programme de construction de logements, la Ville de Luxembourg a chargé la Société d'une mission d'architecte et d'entreprise générale en vue de la construction et de la commercialisation d'un immeuble à finalité résidentielle et commerciale. L'immeuble en construction aux abords de la rue Charles VI comprendra 42 appartements et une surface commerciale. Les logements sont destinés à l'accession à la propriété et le terrain a été cédé par la Ville sous forme d'un bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans. Les travaux de construction ont démarré en automne 2008 et seront probablement achevés au printemps de l'année 2011.

Au Plateau de Kirchberg, les études et pourparlers en vue du remaniement du plan d'aménagement particulier du quartier Domaine du Kiem ont été poursuivis tout au long de ces dernières années. Ce projet - commun au Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et à la Société - a été présenté aux instances compétentes en vue d'en arrêter le concept urbanistique. Celui-ci prévoit la construction d'environ 850 logements dont 430 par la Société. La procédure de formalisation du projet - ayant nécessité au préalable la

modification du Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg – s'est finalement achevée fin 2010 et les travaux de viabilité des terrains pourront probablement démarrer en automne 2011.

Toujours au Plateau de Kirchberg, quartier Grünewald, le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg a cédé à la Société deux lots de terrains pour la réalisation de cinq immeubles mixtes. En effet, sur les rez-de-chaussée sont prévus des bureaux, des cabinets médicaux et une crèche. Les étages 1 à 4 sont destinés à l'aménagement de logements pour la vente, respectivement pour la location. Pour ce projet, le Fonds et la Société ont organisé en commun un concours d'architecte prévoyant la conception des cinq immeubles, répartis en deux lots de trois, respectivement deux immeubles. Tous ces immeubles répondent aux critères de la classe énergétique A. La construction sera réalisée par la Société, probablement à partir de fin 2011.

A Kirchberg, rue des Lilas, la Société se propose de réaliser 25 maisons unifamiliales destinées à l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Ville de Luxembourg, propriétaire des terrains, prévoit de céder à la Société les terrains sous forme d'un droit d'emphytéose de 99 ans, qui sera continué aux acquéreurs sous la même forme. La Société sera également chargée des travaux de viabilisation de la rue de Lilas.

A Bonnevoie, le projet Itzigerknupp, couvrant quelque 13,5 hectares de terrain situés entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 570 logements, dont 100 maisons unifamiliales et 470 appartements. La Société, étant propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 350 logements. Le projet - adapté aux nouvelles dispositions légales et réglementaires en matière d'aménagement communal - a été présenté aux instances communales compétentes. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société élabore un deuxième projet d'aménagement particulier d'envergure plus modeste, qui sera soumis aux mêmes formalités d'approbation que le projet Itzigerknupp.

A côté de ses activités de construction, la Société gère son parc de logements locatifs composé d'une maison, d'une surface commerciale et de 165 appartements. L'âge moyen de ces immeubles dépasse largement la cinquantaine d'années et la Société s'est proposée de réaliser d'importants travaux de rénovation. Ainsi, à Luxembourg-Bonnevoie, la Société a décidé de rénover de fond en comble tous ses immeubles locatifs et d'améliorer leur isolation thermique. Il s'agit en l'occurrence, de 9 résidences avec un total de 72 logements construits au début des années 1950. Les travaux ont démarré au printemps 2008 et s'étendront sur environ quatre à cinq années. Après les opérations de rénovation, tous les immeubles seront classés dans la classe énergétique D. Au cours des années 2009 et 2010, les quatre premiers immeubles ont été achevés et les locataires ont pris possession des nouveaux logements.

## 2. Dudelange

A Dudelange rue des Romains, les travaux de construction de 30 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie sont en cours. Les logements ont été vendus sous le régime du bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans et ont rapidement trouvé preneur. Un deuxième projet comprenant quelque 16 logements pourra être réalisé courant 2012 dans la mesure où l'avancement des procédures administratives le permettra.

## 3. Kehlen

A Kehlen, la Société a mis en chantier, au printemps 2010, deux immeubles résidentiels avec au total 24 appartements (classe énergétique B). Le projet am Duerf est réalisé à l'entrée du village sur un terrain cédé par la Commune à la Société. Pour chaque logement la Société a conclu un bail emphytéotique pour une durée de 99 ans.

#### 4. Mensdorf

A Mensdorf, la Société a entamé les travaux de viabilisation en vue de la construction de 18 maisons unifamiliales (classe énergétique B). Pour la réalisation de ce projet, la Société a conclu avec la Commune de Betzdorf, propriétaire du terrain, un contrat de bail emphytéotique pour 99 ans. La Société continuera ce bail pour la même période aux différents acquéreurs d'une maison. Les travaux de construction vont démarrer début 2011.

#### 5. Junglinster

A Junglinster, la Société réalisera un ensemble de 50 logements, comprenant 26 maisons unifamiliales et 24 appartements. Le plan d'aménagement particulier, élaboré par la Société, a été approuvé par toutes des autorités compétentes. Les travaux de construction sont prévus pour mi-2011 dès que les travaux d'infrastructures seront achevés.

#### 6. Strassen

A Strassen, route d'Arlon (ancien site Sotraroute), la Commune cèdera à la Société, par droit d'emphytéose sur 99 ans, un terrain en vue de la réalisation de deux résidences mixtes comprenant 28 logements et, au rez-de-chaussée, des surfaces commerciales ou des cabinets médicaux. La Société concèdera à son tour un bail emphytéotique pour la même période aux différents acquéreurs d'un logement, alors que les surfaces des rez-de-chaussées seront réservées à la location. Le coup d'envoi des travaux est programmé au printemps 2011.

#### 7. Capellen

A Capellen, au lieu-dit Hoenerbesch-Gewännchen, la Société envisage la construction de 24 appartements répartis sur deux résidences. Les plans de ces immeubles sont à l'étude et la mise en chantier devrait avoir lieu en automne 2011, dès que les travaux de viabilisation du terrain seront achevés.

La Société a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Cette politique continue de porter ses fruits, notamment dans plusieurs communes limitrophes de la capitale. Ainsi, au cours des quatre dernières années, la Société a investi environ 31 millions euros pour l'achat de 56 hectares de terrains répartis sur différents sites. Les réserves foncières de la Société ont ainsi été substantiellement élargies et couvrent quelque 114 hectares de terrains.

<b>Les chiffres-clés de la SNHBM</b>	2005	2006	2007	2008	2009	Variations 2008 / 2009 en %
<i>en millions €</i>						
Montant net du chiffre d'affaires:	13,6	16,8	18,9	25,7	30,5	+ 18,6
Capitaux propres:	7,9	8,4	33,8	34,9	37,1	+ 6,3
Provisions pour risques et charges:	3,2	3,3	4,1	4,2	4,9	+ 16,7
Immobilisations corporelles:	9,1	14,4	39,9	41,6	47,5	+ 14,2
<i>en logements</i>						
Logements locatifs:	158	158	158	159	163	
Locaux commerciaux:	1	1	1	1	1	

### 1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2010

Pendant la période allant de 1990 à 2010, l'Etat a accordé quelque **3,58 milliards** euros (dont 299,45 millions euros en 2010) sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

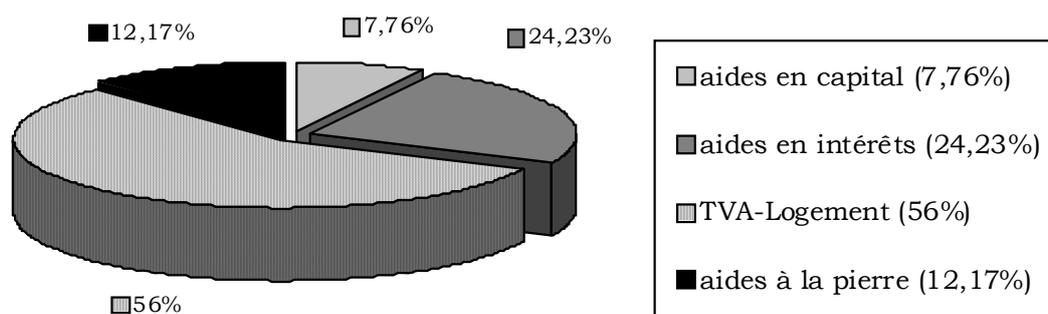
- 274,53 millions euros (7,67 %) versés sous forme d'aide en capital (dont 10,17 millions en 2010) ;
- 867,49 millions euros (24,23 %) sous forme d'aide en intérêt (dont 43,54 millions en 2010) ;
- 435,79 millions euros (12,17 %) sous forme d'aide à la pierre (dont 47,74 millions en 2010).

871,95 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 31,04 millions euros en 2010).

Sous le régime de l'application directe de 3% en matière de TVA-logement, depuis l'introduction de ce régime en 2002, la faveur fiscale (provisoire – voir aussi chapitre 1.3.2) s'élève à 1.133,01 millions euros (dont 166,96 millions euros en 2010).

La faveur fiscale globale en matière de TVA-Logement s'élève donc à quelque 2.005 millions euros, soit 56 % du montant total des aides étatiques.

**Graphique 17 : Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990**



## **2. Le Service "Info' Logement"**

Il appartient au Service "Info' Logement" de fournir aux usagers tous les renseignements concernant:

- l'habitat, tant sur le plan législatif et administratif que sur le plan technique;
- les aides individuelles en matière de logement.
- technique de construction et droit de la construction
- construction écologique et performante sur le plan énergétique

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 de leur logement actuel aux adresses suivantes :

- à l'Info' Logement, coin avenue Gaston Diderich/bd Grande-Duchesse Charlotte à Luxembourg-Ville ;  
et sur rendez-vous :
- au « Biergeramt » de l'Hôtel de Ville d'Esch-sur-Alzette (depuis octobre 2006).

### **a) Les objectifs du service**

Guider les usagers dans leurs démarches financières, techniques, juridiques et administratives en matière de logement, en collaboration avec les protagonistes agissant sur le marché de l'immobilier (banques, associations, promoteurs, chambres professionnelles, administrations communales et services publics) constituent les objectifs principaux du Service "Info' Logement".

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

- 1) 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;
- 2) les adresses utiles de toutes les institutions œuvrant dans le domaine du logement;
- 3) la législation en matière de bail à loyer, de la copropriété; la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieurs-conseils ;
- 4) la planification et l'exécution de la construction, laquelle doit respecter les dispositions concernant les critères de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'hygiène;
- 5) les aides financières:
  - accordées par le Ministère du logement, avec la possibilité de recueillir toutes sortes d'informations concernant les dossiers individuels traités par le Service des Aides au Logement, et

- accordées par les communes et par les autres services publics;
- 6) les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique.

**b) Consultation en matière d'aides individuelles et renseignements généraux concernant l'habitat**

A l'instar des années précédentes, un nombre considérable de personnes se sont présentées au cours de l'exercice 2010 auprès du Service afin d'obtenir soit des renseignements généraux concernant l'habitat, soit des informations en rapport avec les aides individuelles au logement.

Quant aux appels téléphoniques ainsi qu'aux demandes d'informations via adresse e-mail à partir du site Internet du Ministère, la grande majorité concernait les différentes aides individuelles, telles que prime de construction, d'acquisition, d'amélioration ou d'épargne, subvention d'intérêt, etc.

D'autres appels concernaient des questions d'ordre technique, telles que:

- la construction à coût modéré,
- les problèmes d'étanchéité,
- les questions d'isolation thermique,
- les problèmes de moisissures,
- les questions relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'hygiène des logements.

Le reste des appels concernaient:

- des questions relatives à la propriété ou à la copropriété,
- des questions juridiques sur la législation en vigueur en matière de bail à loyer et du logement en général,
- des questions en rapport avec le remboursement de la TVA-Logement, et notamment les frais de notaire et d'enregistrement,
- des questions ayant trait à des problèmes d'ordre social en rapport avec le logement.

A noter également qu'un espace d'exposition spécialement aménagé dans les locaux du Service offre la possibilité aux promoteurs publics d'exposer des plans et maquettes de leurs projets en voie de réalisation.

**c) 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 de matières repoussantes comme le bois ou la glaise.

Beaucoup de questions concernaient ainsi l'économie en énergie, les modes de construction de maisons à bas profil énergétique et de maisons passives,

les matières isolantes et l'élimination des vices de construction provoquée par l'eau provenant du dégel ainsi que la suppression de ponts thermiques.

- « Conseils écologiques en construction » - téléphone vert de l'**OekoZenter Lëtzebuerg asbl**

Le service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Lëtzebuerg profite d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Il complète le Service Info-Logement dans ses activités de consultation. Le service « Info-Logement » du ministère s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés; les architectes, planificateurs, associations professionnelles et communes peuvent se faire conseiller par l'OekoZenter.

- A partir de mars 2009, le service « Conseils écologiques en construction », assuré par l'OekoZenter Lëtzebuerg, était également disponible les mardis-après-midi (sur base de rendez-vous) aux Biergeramt à Esch-sur-Alzette. Un nouveau dépliant bilingue à ce sujet a été publié.

A l'instar des années précédentes, les questions tournaient essentiellement autour de deux sujets - d'une part, les matériaux de construction écologiques et d'autre part l'efficacité énergétique des bâtiments. Beaucoup de clients recherchent des informations sur la rénovation énergétique des constructions anciennes.

#### **d) Thermographie**

Le Ministère du Logement a réalisé des thermographies gratuites pour les propriétaires de maisons d'habitation âgées de plus de 10 ans, qui présentaient des problèmes d'humidité et/ou de moisissures.

Avec des images thermiques à l'appui, le consultant peut, en effet, répondre plus facilement et plus concrètement aux requêtes des propriétaires de logements anciens présentant des problèmes d'humidité et/ou de moisissures.

### **3. Observatoire de l'Habitat**

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement créé en 2003, dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le CEPS/INSTEAD (Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques).

Le programme des travaux effectués par l'Observatoire de l'Habitat en 2010 a été déterminé conjointement par le Ministère du Logement et le CEPS/INSTEAD, puis validé lors de la signature de la convention annuelle de l'Observatoire de l'Habitat (qui lie l'Etat et le CEPS/INSTEAD).

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 2010, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire de l'Habitat ont été les suivants :

- l'offre à la vente et à la location, ainsi que les prix immobiliers proposés dans les annonces ;
- les actes de vente et les prix de vente des biens immobiliers issus des actes notariés (*via* les données de la Publicité Foncière) ;
- le potentiel foncier constructible et la consommation foncière dans les zones d'habitat des communes ;
- la mobilité résidentielle des actifs résidents du Grand-Duché vers les pays limitrophes.

#### **3.1. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces**

L'Observatoire de l'Habitat effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée, ainsi que sur internet. A la fin de l'année 2010, la base de données regroupait près de 400.000 annonces, dont 76.000 collectées en 2010.

Ces données sont utilisées 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 permettent également un suivi semestriel des prix annoncés par commune, via la mise à jour d'une carte interactive disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat. Depuis janvier 2010, l'Observatoire propose aussi un suivi des prix annoncés par quartier à Luxembourg-Ville (à partir d'un découpage en quartiers administratifs de la capitale).

### 3.1.1. Prix annoncés à la vente

Le suivi trimestriel des annonces immobilières indique que le nombre d'offres de vente de maisons s'est nettement réduit au cours de l'année 2010 : -16,45% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. En revanche, l'offre de vente d'appartements s'est accrue de +4,79% dans le même temps.

Les appartements représentent environ 68% du total des offres de vente au Grand-Duché en moyenne sur l'année 2010 (contre 32% pour les maisons), alors que cette proportion était de seulement 62% en 2009. La hausse de la part de l'habitat collectif dans les annonces de vente est une tendance observée depuis plusieurs années dans le pays : en 2005, les offres de vente d'appartements ne représentaient ainsi que 55% du total des offres de ventes, contre 45% pour les maisons.

En ce qui concerne les évolutions récentes des prix proposés à la vente, il apparaît qu'ils ont connu une hausse continue pour les maisons au cours de l'année 2010. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, la progression est de +1,88% par rapport au trimestre précédent et surtout de +5,46% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2009 (cf. tableau 22).

Pour les appartements, la hausse des prix annoncés s'est interrompue dès le 2<sup>e</sup> trimestre 2010. Les prix proposés à la vente sont ainsi restés quasiment stables jusqu'au 4<sup>e</sup> trimestre 2010. Néanmoins, la forte hausse relevée au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 implique que l'augmentation des prix annoncés des appartements reste nette sur un an : +2,61% entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

**Tableau 22: Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4<sup>e</sup> trimestre 2010** (en euros courants)

<b>Segments</b>	<b>Nombre d'annonces relevées au 4<sup>e</sup> trimestre 2010</b>	<b>Indicateur au 4<sup>e</sup> trimestre 2010</b>	<b>Taux de variation trimestriel de l'indicateur</b>	<b>Taux de variation sur un an de l'indicateur</b>
<b>Vente de maisons</b>	7.098	120,83	+1,88 %	+5,46 %
<b>Vente d'appartements</b>	15.482	120,86	+0,02 %	+2,61 %

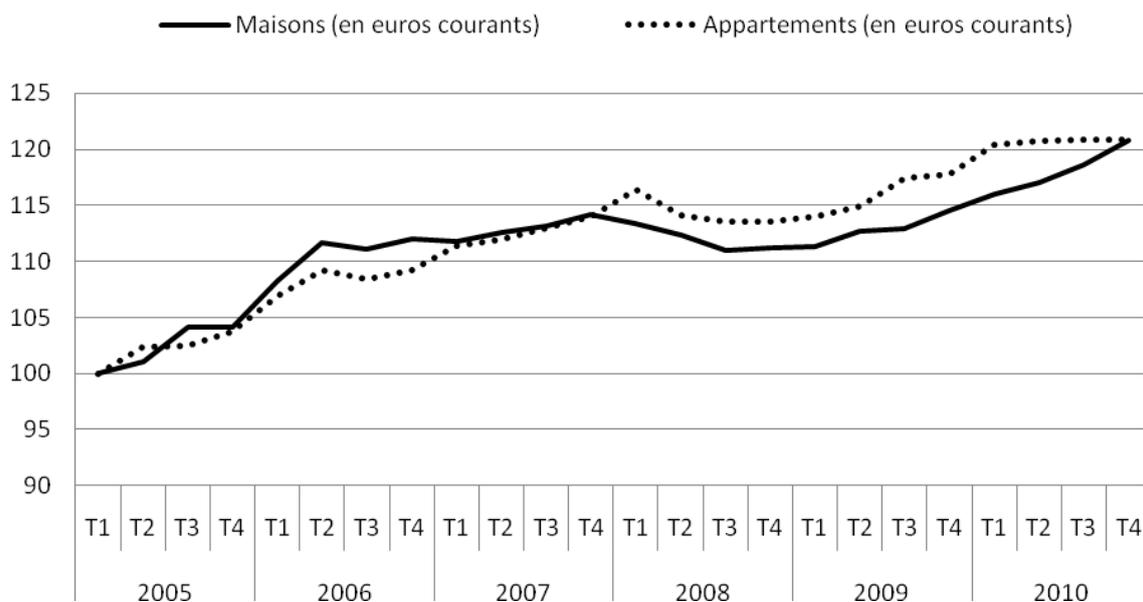
Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2009-2010)

Si l'on observe l'évolution des prix annoncés sur une période plus longue (cf. graphique 18), il apparaît que les prix annoncés des maisons et des appartements avaient connu une baisse sensible au cours de l'année 2008. L'année 2009 avait ensuite été marquée par une reprise rapide de la hausse des prix annoncés à la vente : les niveaux de prix annoncés avaient alors progressivement retrouvé, puis dépassé, leur niveau d'avant-crise au cours du second semestre 2009. En 2010, la

tendance haussière de l'année précédente s'est poursuivie pour ce qui concerne l'offre de maisons. En revanche, les prix annoncés des appartements se sont stabilisés au second semestre 2010.

**Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (en euros courants)**



Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2005-2010)

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la vente (en euros courants et également en euros constants, c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation) peuvent être consultés et téléchargés sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 3.1.2. Prix annoncés à la location

Après une très forte hausse du volume de l'offre locative en 2009, le nombre d'annonces de location s'est assez nettement réduit au cours de l'année 2010 : - 6,24% pour les appartements et surtout -23,70% pour les maisons entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

Les appartements représentent ici près de 88% des offres locatives au Grand-Duché en moyenne sur l'année 2010, contre seulement 12% pour l'offre de location de maisons. Comme dans le cas des offres de vente, la part des appartements parmi les offres de location a légèrement augmenté au cours de l'année 2010 (+ 2 points de pourcentage par rapport à la moyenne de l'année 2009). Surtout, c'est là encore une tendance à l'œuvre depuis plusieurs années : à titre d'exemple, les

maisons représentaient encore plus de 21% du total de l'offre locative en moyenne en 2005.

Si l'on se tourne maintenant vers les évolutions récentes des prix proposés à la location, il apparaît qu'ils sont relativement stables depuis une année (cf. tableau 23). Les hausses relevées pour les indicateurs des prix annoncés à la location ne sont pas significatives sur l'année : +0,15% pour les maisons et +0,06% pour les appartements entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2009 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

**Tableau 23 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4<sup>e</sup> trimestre 2010** (en euros courants)

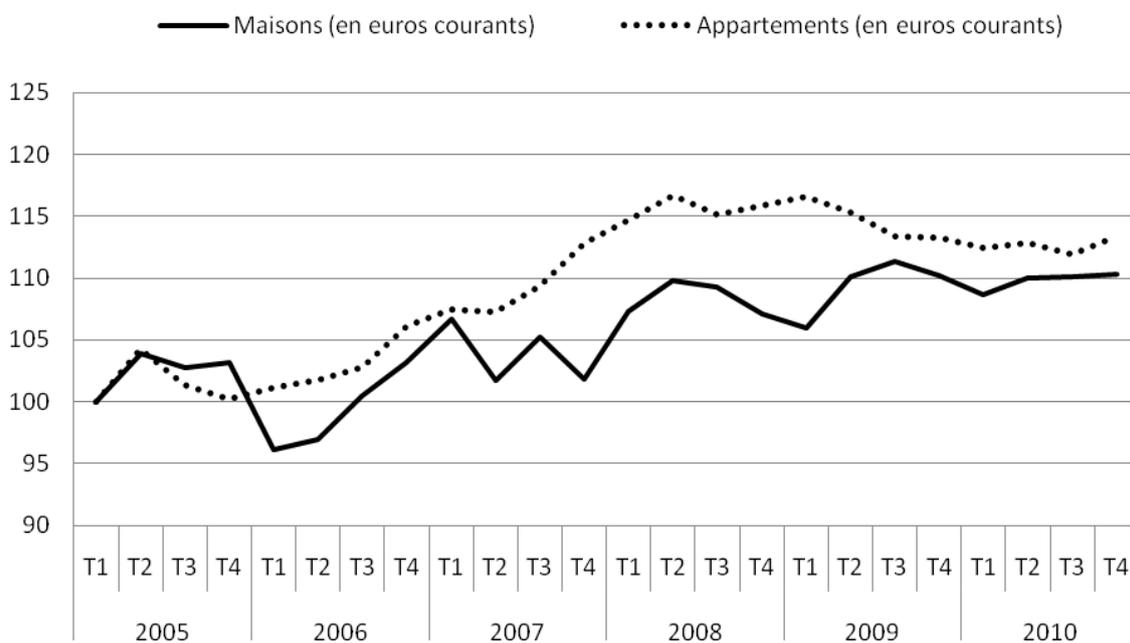
<b>Segments</b>	<b>Nombre d'annonces relevées au 4<sup>e</sup> trimestre 2010</b>	<b>Indicateur au 4<sup>e</sup> trimestre 2010</b>	<b>Taux de variation trimestriel de l'indicateur</b>	<b>Taux de variation sur un an de l'indicateur</b>
<b>Location de maisons</b>	673	110,37	+0,25%	+0,15%
<b>Location d'appartements</b>	5.421	113,36	+1,30%	+0,06%

Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2009-2010)

Sur une période plus longue, le graphique 19 montre que les loyers annoncés des appartements et des maisons avaient nettement augmenté en 2006. La hausse des loyers annoncés s'était ensuite interrompue en 2007 pour les maisons, alors qu'elle s'était poursuivie pour les appartements. Le début de l'année 2008 avait marqué une nouvelle hausse des loyers annoncés, pour les appartements comme pour les maisons. A partir du second semestre 2008, on a observé une inversion de tendance, avec une nette baisse des loyers annoncés puis une stabilisation progressive, qui est toujours en vigueur en fin d'année 2010. Les loyers annoncés des appartements ont ainsi retrouvé au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 un niveau très proche de celui relevé en fin d'année 2007. Pour les maisons, on a pu relever une hausse assez nette des loyers annoncés au premier semestre 2009, avant que la stabilisation ne se produise au cours de l'année 2010.

**Graphique 19 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (en euros courants)**



Base 100 : 1<sup>er</sup> trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2005-2010)

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la location (en euros courants et en euros constants) peuvent être consultés et téléchargés sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 3.1.3. Prix annoncés par commune

Les données issues des annonces immobilières alimentent également la « borne prix » de l'Observatoire. Celle-ci, accessible sur le site internet (<http://observatoire.ceps.lu>), offre une information détaillée sur les prix annoncés moyens à la vente et sur les loyers annoncés moyens dans les différentes communes du Grand-Duché de Luxembourg. La carte interactive des prix annoncés par commune est ainsi mise à jour deux fois par an.

### 3.1.4. Prix annoncés par quartier administratif pour Luxembourg-Ville

En janvier 2010, l'Observatoire de l'Habitat a choisi de compléter son dispositif d'observation des prix annoncés par un suivi des quartiers de Luxembourg-Ville. Une nouvelle rubrique a donc été créée sur le site internet de l'Observatoire (<http://observatoire.ceps.lu>) pour permettre la consultation de cartes et de tableaux reprenant les prix annoncés moyens à la vente et les loyers annoncés moyens dans les quartiers administratifs de Luxembourg-Ville, pour les maisons

comme pour les appartements. Cette nouvelle rubrique sera actualisée chaque semestre, en même temps que la borne interactive des prix par commune.

### **3.2. Actes de vente et prix de vente issus des actes notariés**

L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) et l'Observatoire ont engagé une collaboration active sur l'analyse des transactions immobilières. Cette collaboration se fonde sur les données de la Publicité Foncière, qui reprend les informations sur les transactions immobilières provenant des actes notariés. L'A.E.D. transmet ainsi chaque mois à l'Observatoire de l'Habitat un extrait de la Publicité Foncière.

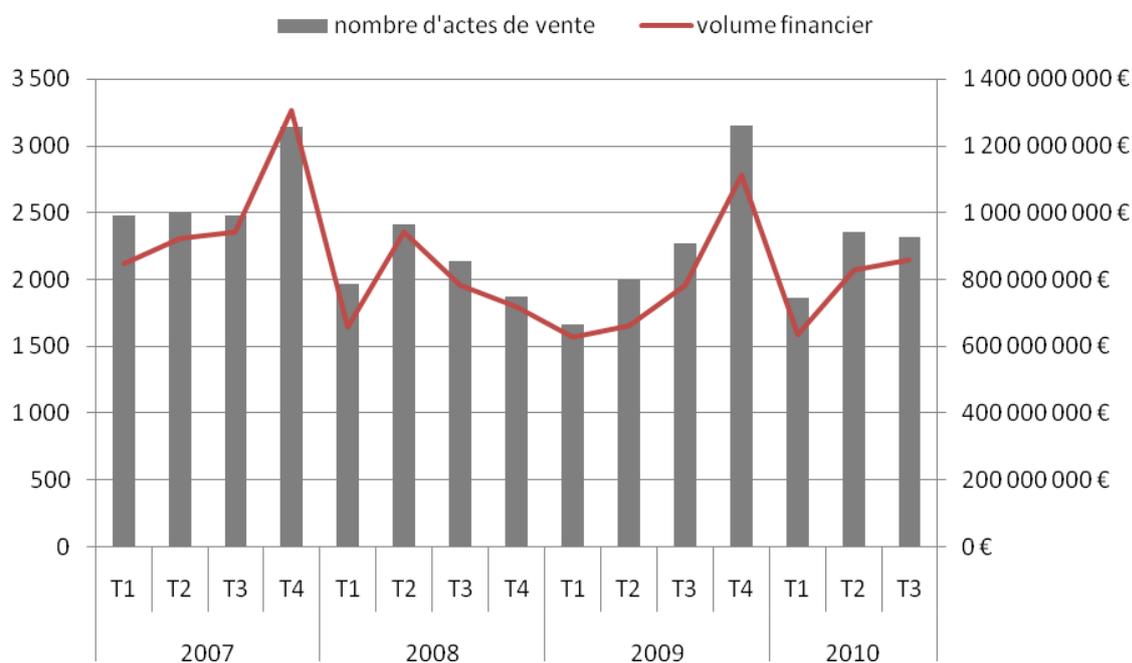
En février 2010, l'Observatoire a lancé une nouvelle publication trimestrielle consacrée aux prix de vente des appartements. Cette publication s'est accompagnée de la création de nouvelles rubriques sur le site internet de l'Observatoire, permettant notamment de consulter les prix de vente des appartements par commune.

#### 3.2.1. Evolution des ventes enregistrées

Le graphique 20 ci-après présente l'évolution des ventes de biens immobiliers et fonciers (correspondant au total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir) entre 2007 et 2010. Il en ressort que l'année 2009 avait été marquée par une reprise très nette de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2009, une forte accélération des ventes avait même été observée, avant que le nombre de ventes s'effondre au 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Cet effondrement découlait en grande partie d'un rééquilibrage du marché et d'un effet transitoire lié à la généralisation du certificat de performance énergétique pour toutes les mises en vente de maisons et d'appartements à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

L'activité a ensuite retrouvé des standards assez élevés aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2010. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, 2.319 actes de vente enregistrés de maisons, d'appartements ou de maisons sont relevés, ce qui correspond à une augmentation de +2,2% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2009. Le volume financier correspondant à ces ventes (plus de 857 millions d'euros) est quant à lui supérieur de 9,3% à celui relevé un an plus tôt.

**Graphique 20 : Evolution des ventes enregistrées entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2010 (ventes de maisons, d'appartements et de terrains)**



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2007-2010), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

### 3.2.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Les données issues d'une sélection des actes notariés sont transmises par l'A.E.D., après que des informations, concernant la description et la surface des appartements concernés, aient été ajoutées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (A.C.T.) pour les bâtiments intégrés au cadastre vertical.

Dans sa nouvelle publication trimestrielle lancée en février 2010, l'Observatoire a choisi de présenter ses statistiques sur les prix de vente des appartements en dissociant les ventes d'appartements construits (ci-après « marché de l'existant ») et les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA, ci-après « marché du neuf »).

Comme l'indique le tableau 24, l'année 2010 a été marquée par une hausse assez nette des prix de vente moyens des appartements, sur le marché de l'existant comme sur le marché du neuf. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, les prix de vente moyens au m<sup>2</sup> se sont ainsi nettement accrus : +2,99% pour les ventes d'appartements construits et +6,12% pour les appartements en construction (VEFA) par rapport au trimestre précédent. Cet accroissement des prix au m<sup>2</sup> est très net sur un an : +5,80% pour les ventes d'appartements construits et +11,64% pour les appartements en construction par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2009, qui correspondait au niveau de prix le plus bas enregistré pendant la crise.

**Tableau 24 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m<sup>2</sup> moyens des appartements au 3<sup>e</sup> trimestre 2010**

		<b>3<sup>e</sup> trimestre 2010</b>	<b>Variation trimestrielle (par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010)</b>	<b>Variation sur un an (par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2009)</b>
<b>Ventes d'appartements construits</b>	Prix moyen	303.333 €	+3,47%	+8,43%
	Surface moyenne	83,04 m <sup>2</sup>	+1,57%	+2,88%
	<b>Prix au m<sup>2</sup> moyen</b>	<b>3.745 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+2,99%</b>	<b>+5,80%</b>
<b>Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement</b>	Prix moyen	358.392 €	-0,25%	+3,52%
	Surface moyenne	78,77 m <sup>2</sup>	-5,39%	-6,51%
	<b>Prix au m<sup>2</sup> moyen</b>	<b>4.672 €/m<sup>2</sup></b>	<b>+6,12%</b>	<b>+11,64%</b>

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2007-2010), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Les statistiques trimestrielles des prix de vente des appartements peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de l'Observatoire (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 3.2.3. Prix de vente enregistrés des appartements par commune

L'Observatoire propose depuis février 2010 un tableau de bord des prix enregistrés des appartements par commune, élaboré à partir du fichier de la Publicité Foncière. Ce tableau de bord, mis à jour chaque trimestre, figure dans le bulletin trimestriel consacré aux prix enregistrés des appartements. Il peut également être consulté, sous forme de cartes et de tableaux, sur le site internet de l'Observatoire (<http://observatoire.ceps.lu>).

### 3.2.4. Note de l'Obs n°15

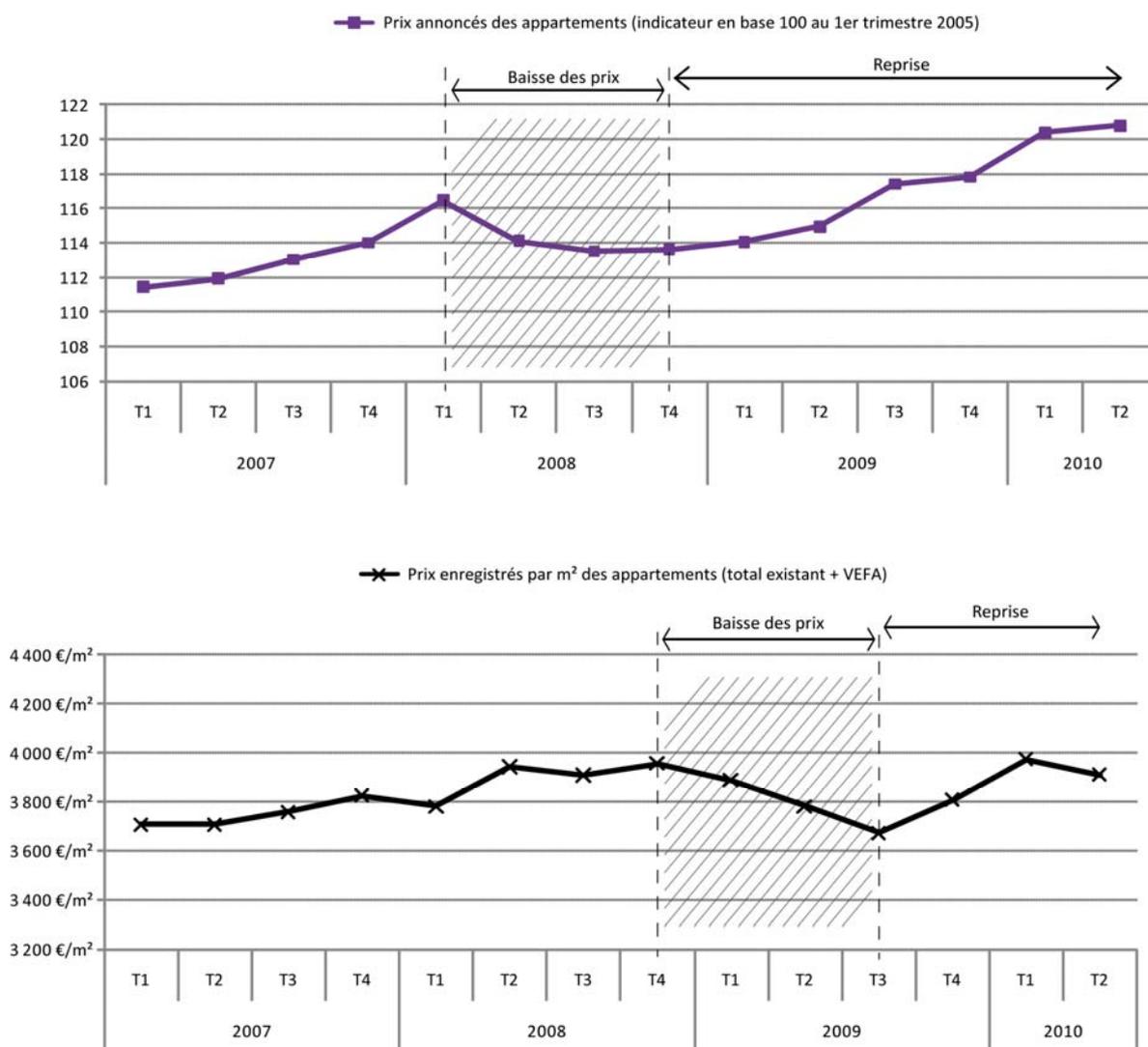
La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°15, intitulée « *Analyse de l'évolution des prix de vente des appartements entre janvier 2007 et juin 2010* », a permis d'étudier plus finement les tendances récentes observées sur le marché de l'immobilier résidentiel luxembourgeois, à partir des informations sur les actes notariés issues du fichier de la Publicité Foncière. Dans un premier temps, ce travail a permis de dresser un portrait nuancé des effets de la crise économique. Un net ralentissement de l'activité sur le marché des ventes d'appartements avait certes été observé en fin d'année 2008, et traduisait à la fois un certain attentisme des acheteurs et des difficultés dans l'accès au crédit qui limitaient les possibilités pour

les primo-accédants potentiels. Toutefois, cette baisse de l'activité n'a été que temporaire et on a assisté à une normalisation progressive de l'activité au cours de l'année 2009, avec un retour des acheteurs dans un contexte d'accès au crédit moins contraignant et de taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas.

Dans un deuxième temps, la Note de l'Observatoire n°15 montrait que les prix de vente des appartements avaient progressivement retrouvé leur niveau d'avant-crise (cf. graphique 21). De fortes hausses des prix sur le marché des appartements ont même été relevées pour la ville de Luxembourg et les communes de sa périphérie, qui concentrent 35% des ventes d'appartements. Au contraire, les prix de vente ont été plus stables dans le sud du pays, qui regroupe près de 40% des ventes d'appartements.

Enfin, une comparaison des évolutions récentes des prix enregistrés avec celles relevées en parallèle par les indicateurs des prix annoncés de l'Observatoire indique des tendances et des variations similaires, avec un décalage temporel d'environ 9 mois. Cette similitude confirme que les indicateurs des prix annoncés fournissent, plusieurs mois avant les statistiques sur les prix enregistrés, une tendance du marché de l'immobilier résidentiel. Les statistiques des prix enregistrés permettent, quant à elles, de disposer de valeurs de référence sur les prix des transactions actées par les notaires. Ces observations confortent ainsi l'intérêt de chacune des informations pour suivre le marché de l'immobilier résidentiel luxembourgeois.

**Graphique 21: Evolution des prix annoncés et des prix enregistrés pour la vente d'appartements entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2010**



Sources :

- Graphique du haut : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix annoncés 2007-2010)
- Graphique du bas : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2007-2010), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

### **3.3. Potentiel foncier et consommation foncière**

Depuis sa création, l'Observatoire a réalisé deux campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible, pour les années 2004 et 2007. Pour ce faire, les Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) et les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.) des communes luxembourgeoises ont été saisis dans un Système d'Information Géographique (S.I.G.) sur la base du Parcellaire Cadastral Numérisé (P.C.N.), après validation par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région. Un

contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004 et 2007 a été effectué pour l'ensemble du pays afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles. Ce travail a également permis l'étude de la consommation foncière entre 2004 et 2007.

En 2010, un document « Hors-Série », intitulé « Le potentiel foncier et la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg » a été présenté lors de la 13<sup>ème</sup> Semaine Nationale du Logement. Il reprenait tout d'abord les principaux résultats du potentiel foncier pour l'année 2007 présenté dans la Note de l'Observatoire n°13, en y ajoutant des comparaisons avec ceux relatifs à 2004. Le document « Hors-Série » présentait ensuite des informations relatives aux types de propriétaires des terrains disponibles et à la consommation foncière entre 2004 et 2007.

Fin 2010, la saisie des documents d'urbanisme permettant une nouvelle mise à jour du potentiel foncier a débuté. Les premiers résultats concernant le potentiel foncier constructible pour l'habitat sont attendus pour la fin d'année 2011.

### 3.3.1. Potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007

En 2010, l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007 s'est poursuivie en intégrant un nouvel indicateur, à savoir les types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007. En effet, sur la base des terrains disponibles identifiés en 2007, l' A.C.T. a fourni le type de propriétaires valide pour l'année 2009.

Il apparaît que près des 4/5 (79%) des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes appartiennent à des particuliers (cf. tableau 25), avec 2.139 hectares sur les 2.712 disponibles. Leur répartition en fonction du degré de mobilisation montre que 732 hectares de ces terrains sont disponibles rapidement, soit 34%.

Le deuxième type de propriétaires le plus important au niveau national est représenté par les personnes morales. Elles détiennent 11% des terrains disponibles (289 hectares).

Les administrations communales sont, quant à elles, propriétaires de 4,5% des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat avec 123 hectares, dont 31 hectares mobilisables rapidement (soit 25%). Cela ne laisse pas beaucoup de possibilités aux communes pour pouvoir construire des logements sur leurs propres terrains.

L'Etat luxembourgeois possède, avec 19 hectares (soit 0,69% de l'ensemble des terrains disponibles), encore moins de terrains disponibles que les communes. Parmi ces terrains, trois hectares sont prêts à être urbanisés dans moins de deux ans, alors que 16 hectares ont un degré de mobilisation lent.

Les terrains détenus par les différents Fonds ainsi que par la S.N.H.B.M. sont très rares et ne représentent que trois hectares (soit 0,12% de l'ensemble des terrains disponibles pour les différents Fonds, et autant pour la S.N.H.B.M.).

**Tableau 25: Types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 au Grand-Duché de Luxembourg, selon leur degré de mobilisation**

Type de propriétaires	Terrains avec un degré de mobilisation rapide		Terrains avec un degré de mobilisation lente		Disponibilité foncière totale	
	en hectares	en %	en hectares	en %	En hectares	en %
Personnes physiques	732	80,58	1.408	78,11	<b>2.139</b>	<b>78,94</b>
Personnes morales	82	8,99	207	11,45	<b>289</b>	<b>10,62</b>
Administrations communales	31	3,43	92	5,04	<b>123</b>	<b>4,50</b>
Propriétaires mixtes	9	0,97	31	1,71	<b>40</b>	<b>1,46</b>
Etat	3	0,34	16	0,87	<b>19</b>	<b>0,69</b>
Divers Fonds	1	0,16	2	0,09	<b>3</b>	<b>0,12</b>
SNHBM	1	0,12	2	0,11	<b>3</b>	<b>0,12</b>
Sans indication	49	5,41	47	2,61	<b>96</b>	<b>3,55</b>
<b>TOTAL</b>	<b>908</b>	<b>100</b>	<b>1.804</b>	<b>100</b>	<b>2.712</b>	<b>100</b>

Sources : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat (Base disponibilité foncière 2007), Administration du Cadastre et de la Topographie (2009).

Note : La S.N.H.B.M. est la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. Dans le sens de la Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, elle agit en tant que promoteur public. Les parcelles sans indication correspondent à celles qui ont été modifiées entre le moment de l'étude (2007) et le moment d'extraction des types de propriétaires (2009).

Ces informations peuvent être consultées sur le site internet de l'Observatoire (<http://observatoire.ceps.lu>), ainsi que dans le document « Hors-Série » intitulé « Le potentiel foncier et la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg ».

### 3.3.2. Consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007

L'Observatoire a étudié la consommation foncière entre 2004 et 2007. Un terrain s'avère consommé au cours de cette période lorsqu'il était disponible en 2004 et qu'il est occupé en 2007.

53% de la consommation foncière par un bâtiment entre 2004 et 2007 se trouvent dans les zones d'habitat, soit 169 hectares. A l'échelle des communes,

Luxembourg-Ville affiche la consommation foncière par des bâtiments la plus élevée avec 3 hectares par an entre 2004 et 2007 (soit six fois plus que la moyenne communale).

Le taux de consommation moyen (égal à la part du total des zones d'habitat en 2004 consommée par un bâtiment entre 2004 et 2007) est de 1,56% de la zone d'habitat. Dans la majorité des communes urbaines et périurbaines, la surface consommée est assez réduite. Les centres régionaux (à l'exception de Clervaux), les communes de la région Sud et celles de l'agglomération de la ville de Luxembourg présentent, en général, un taux de consommation au sein des zones d'habitat très faible (inférieur à 1,7%).

Dans une optique de planification future, il est intéressant de savoir si les terrains consommés se trouvaient sur des terrains disponibles ayant un degré de mobilisation rapide (avec une construction possible du terrain dans les deux prochaines années) en 2004. Les données utilisées pour cette détermination sont la consommation foncière calculée entre 2004 et 2007 ainsi que la base relative au degré de mobilisation du potentiel foncier disponible en 2004.

La consommation par des bâtiments dans les zones d'habitat se répartit de la manière suivante :

- 101 hectares (soit 60%) sur des terrains disponibles rapidement en 2004 ;
- 63 hectares (soit 37%) sur des terrains disponibles lentement en 2004 ;

Les 3% restants correspondent à des terrains consommés qui n'étaient pas considérés comme « disponibles » en 2004, du fait des modifications de statut de zones et de périmètre d'agglomération entre 2004 et 2007.

Pour la grande majorité des communes, et l'essentiel des centres régionaux, plus de la moitié des terrains consommés par un bâtiment en zone d'habitat avait un degré de mobilisation rapide en 2004. Ce sont des communes qui ont, soit finalisé les projets de Plans d'Aménagement Particulier qui avaient été approuvés en 2004, soit construit dans les dents creuses de leur tissu urbain.

### **3.4. Mobilité résidentielle transfrontalière**

La Note de l'Observatoire n°14, intitulée « *Des actifs résidents devenus frontaliers: Analyse d'un phénomène émergent* », abordait une dimension encore mal connue de la dynamique résidentielle du Luxembourg, à savoir la mobilité des actifs résidents du Grand-Duché vers l'un des pays limitrophes. Dans un premier temps, cette Note de l'Observatoire soulignait que ce phénomène était marginal puisque 7.715 personnes occupant un emploi au Luxembourg avaient quitté le pays pour les régions voisines (Lorraine, Sarre, Rhénanie-Palatinat et Wallonie) entre 2001 et 2007. Pour la seule année 2007, les 1.694 départs recensés représentaient à peine 1% de la population active résidente. Toutefois, il ressortait de ce premier constat que ce phénomène était en progression sur la période d'analyse. Dans un deuxième temps, l'analyse d'une enquête auprès de ces actifs ayant quitté le pays pour une

région limitrophe indiquait que le déménagement transfrontalier était perçu, pour beaucoup des personnes interrogées, comme un tremplin vers l'accession à une maison individuelle (du fait notamment du différentiel de prix du logement entre le Luxembourg et les pays voisins). La troisième partie de la Note montrait que 74% des enquêtés auraient préféré rester au Luxembourg, même s'ils se disent finalement à 85% satisfaits de leur installation dans une région frontalière et s'ils ne sont que 28% à avoir réalisé ou envisagé un retour au Luxembourg. Le seul gros « point noir » du déménagement transfrontalier semble être le déplacement domicile-travail, puisque les deux tiers des enquêtés déclarent que ce trajet est moins satisfaisant que lorsqu'ils résidaient au Luxembourg.

### **3.5. Semaine Nationale du Logement**

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire ont été présentés lors de la 13<sup>ème</sup> Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 1<sup>er</sup> au 4 octobre 2010.

Cette manifestation a nécessité entre autres :

- un affichage mural pour le stand de l'Observatoire. Cet affichage comportait un panneau de présentation de l'Observatoire, deux panneaux consacrés aux prix annoncés des maisons et des appartements, deux panneaux illustrant les évolutions récentes des prix enregistrés des appartements, et enfin deux panneaux consacrés aux indicateurs du potentiel foncier et de la consommation foncière entre 2004 et 2007 ;
- la présentation d'un document Hors-Série consacré au potentiel foncier et à la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché ;
- l'ajout d'une rubrique présentant les indicateurs de consommation foncière entre 2004 et 2007, ainsi que d'un onglet consacré au type de propriétaires des terrains disponibles, sur le site internet de l'Observatoire.

### **3.6. Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat**

L'Observatoire a assuré la maintenance et la mise à jour de son site internet (<http://observatoire.ceps.lu>) tout au long de l'année 2010, avec notamment :

- l'actualisation trimestrielle des rubriques consacrées aux prix annoncés à la vente et à la location ;
- la mise à jour semestrielle de la carte interactive des prix annoncés par commune ;
- l'actualisation trimestrielle de la rubrique dédiée aux volumes de vente des biens immobiliers et fonciers ;
- la mise à jour trimestrielle des rubriques traitant des prix de vente enregistrés des appartements selon leur surface ;

- l'actualisation des publications, telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés, les bulletins trimestriels consacrés aux prix de vente des appartements, les Notes, les documents Hors-Série et les Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat.

Plusieurs nouveautés ont été ajoutées sur le site de l'Observatoire en 2010 :

- un onglet permettant de retrouver les prix annoncés à Luxembourg-Ville au sein d'un découpage en quartiers administratifs, avec des cartes et des tableaux ;
- un onglet consacré aux prix enregistrés des appartements par commune, avec là encore des cartes et un tableau ;
- un onglet consacré aux types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 ;
- une rubrique complète (avec 3 onglets) dédiée à la consommation foncière dans les zones d'habitat entre 2004 et 2007.

### **3.7. Interventions en Commission Parlementaire du Logement**

L'Observatoire a été invité à deux reprises en 2010 à présenter ses travaux à la Commission du Logement de la Chambre des Députés, le 17 juin et le 24 novembre. Ce fut l'occasion de faire le point sur les grandes tendances relevées sur le marché immobilier luxembourgeois. L'Observatoire a ainsi pu présenter son dispositif de suivi de l'offre, des ventes, des prix et des loyers, qui a été complété en 2010 par une exploitation plus poussée de la Publicité Foncière. La Commission du Logement du 24 novembre 2010 a également permis à l'Observatoire de présenter les principales conclusions issues de la Note de l'Observatoire n°15 et du document Hors-Série consacré au potentiel foncier et à la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg.

### **3.8. EUROSTAT Housing Statistics**

L'Observatoire contribue régulièrement à l'élaboration de rapports statistiques sur le logement dans le cadre de l'Union Européenne. En 2010, il a fourni les informations statistiques nécessaires, à l'échelle du Grand-Duché, pour la rédaction du Rapport « *Housing Statistics in the European Union* » paru en septembre 2010. Ce Rapport est consultable en ligne : <http://abonneren.rijksoverheid.nl/article/kennisplein-wwi/nieuwsbrief-kennisplein-wwi-december-2010/housing-statistics-in-the-european-union-2010/428/3384>

#### 4. Nouveautés dans la législation

En 2010, les nouveaux textes légaux et réglementaires du Ministère du Logement ont été les suivants:

Arrêté grand-ducal du 1<sup>er</sup> février 2010 concernant la constitution d'une **zone de réserves foncières à Esch-sur-Alzette**, section A d'Esch-Nord.

*(publié au Mémorial A n°29 du 3 mars 2010, p. 544)*

Avec un grand nombre de ménages qui, en raison de la flambée des prix des terrains à bâtir tout d'abord, et de la crise économique ensuite, ont de grandes difficultés à trouver un logement adéquat à un prix raisonnable, ou qui vont s'installer de l'autre côté de nos frontières, avec des milliers de ménages surendettés en raison d'importantes dépenses engagées pour l'accès à un logement, une extension des capacités de production de logements est attendue de la part du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (communément appelé « Fonds du logement »).

La création de réserves foncières constitue un préalable à cette entreprise qui s'inscrit parfaitement dans la politique active du logement menée par le Gouvernement.

Dans son avis du 8 novembre 1990 au sujet du projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1991, le Conseil d'Etat a insisté que les efforts gouvernementaux en matière de logement ne devaient pas seulement se limiter à faciliter l'accès à la propriété de logements à prix modestes et acceptables, mais devaient également viser à élargir les capacités en logements locatifs à loyers modestes. En particulier, il devait s'agir prioritairement, dans le contexte d'une telle politique à moyen terme, de libérer des terrains à construire.

Dans le cadre de la constitution d'une zone de réserves foncières à Luxembourg-Cessange, le Conseil d'Etat a estimé, dans son avis du 26 octobre 1999, que cette réserve foncière constituait un moyen approprié pour augmenter l'offre de logements locatifs dans les alentours de la capitale. Le Conseil d'Etat a également déclaré, dans son avis du 30 juin 1992 dans le cadre de l'extension de la zone de réserves foncières à Luxembourg-Cents, que l'incorporation de terrains supplémentaires dans la réserve constituait un moyen approprié pour approvisionner les jeunes ménages en logements, d'autant plus que, dans les alentours immédiats de la capitale, il convenait d'élargir l'offre des terrains à bâtir tout en luttant contre la spéculation foncière.

Dans son avis du 27 avril 2004 concernant la constitution de la zone de réserves foncières à Esch-sur-Alzette, le Conseil d'Etat a, tout en revoyant à ses avis des 30 juin 1992 et 26 octobre 1999, encore estimé que la création d'une telle zone était indiquée pour garantir la mise à disposition de logements à coût modéré aux ménages qui en faisaient la demande. En même temps, il se demandait si la création de cette zone pouvait se réaliser dans le délai prévu pour la prise de possession.

Malgré un développement important et constant de ses activités de construction au cours des dernières années, le Fonds du logement reste toujours confronté à un nombre très élevé de demandeurs d'un logement à coût modéré. Son seul registre des candidats locataires accuse plus de mille demandes.

Pas moins de 86 de ces demandes (soit presque 10%) portent sur un logement situé dans la ville même d'Esch-sur-Alzette. Ceci s'explique entre autres par le fait qu'Esch-sur-Alzette constitue un lieu de concentration important au niveau de l'emploi. Aussi, le Fonds du logement se propose-t-il d'accroître son offre de logements sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

En juillet 2004, un premier arrêté grand-ducal concernant la constitution d'une zone de réserves foncières à Esch-sur-Alzette a été publié au Mémorial A (n° 136 du 29 juillet 2004, page 1948). Sur cette base, le Fonds du logement a procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles incluses dans le périmètre de la zone et dispose maintenant de terrains lui permettant de satisfaire à moyen et à long terme les desiderata en matière de logement. Les travaux de construction du quartier de ville *Nonnewisen* ont d'ailleurs démarré il y a quelque deux années.

Néanmoins, toutes les acquisitions n'ont pu être réalisées dans le délai imposé de 5 ans, arrivant à terme le 9 juillet 2009. Dans ces conditions, le Fonds du logement a proposé de procéder une seconde fois à la création d'une zone de réserves foncières à Esch-sur-Alzette, Section A de Esch-Nord.

Cette zone porte sur un ensemble de 26 hectares 66 ares et 36 centiares sis à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Dans le cadre de diverses acquisitions, la Ville est devenue propriétaire de quelque 18,04 hectares, le Fonds du logement de quelque 2,78 hectares, alors que l'Etat dispose d'une superficie de 44,43 ares. Suite à l'acquisition par le Fonds du logement du solde de quelque 5,84 hectares, dont environ 1,3 hectares en cours d'acquisition dans le cadre de deux dossiers, il sera loisible à la Ville d'Esch et au Fonds, en partenariat, de poursuivre l'urbanisation de la zone.

L'enquête publique a donné lieu à une réclamation.

Le Gouvernement en Conseil a approuvé le présent projet d'arrêté grand-ducal le 9 octobre 2009 et le Conseil d'Etat a émis son avis conforme en date du 19 janvier 2010.

Règlement grand-ducal du 24 mars 2010 arrêtant le <b>9<sup>e</sup> Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés</b> ainsi que les participations de l'Etat.
---

(publié au Mémorial A n°47 du 29 mars 2010, pp. 752-777)

Ce règlement grand-ducal a pour objet de:

- a. reprendre les projets d'anciens programmes de construction d'ensembles devant encore bénéficier d'une participation étatique ou n'ayant pas encore été réalisés, partiellement ou totalement;

- b. modifier certains projets figurant au 8<sup>ième</sup> programme (p.ex. l'adresse, le nombre de logements subventionnés et/ou le montant maximum de la participation étatique),
- c. insérer les nouveaux projets n'ayant pas encore figuré au 8<sup>ième</sup> programme,
- d. prévoir certaines précisions concernant les conditions d'octroi, l'importance des participations de l'Etat, les droits et obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat;
- e. abroger le règlement grand-ducal du 31 mars 2004 ainsi que le règlement grand-ducal du 13 mars 2008 relatifs au 8<sup>e</sup> programme de construction d'ensembles.

Le 9<sup>e</sup> programme porte sur un total de 8.438 logements, dont 146 à réaliser dans le cadre de la création de diverses réserves foncières et 8.292 unités à construire ou à réaliser dans le cadre des différents projets de construction d'ensembles.

La participation étatique totale pour l'ensemble de ces projets est estimée à 491 millions euros.

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979, le règlement grand-ducal prévoit en outre des dispositions concernant les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.

Arrêté grand-ducal du 26 novembre 2010 portant nomination des membres effectifs et suppléants du **comité-directeur** du **Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall**.

*(publié au Mémorial B n°107 du 13 décembre 2010, p. 1684)*

Ont été nommés membres du comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall pour une durée de 5 ans à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2010:

- a) au titre de membres effectifs:
  - M. Constant Kiffer, Conseiller de direction 1<sup>ère</sup> classe, représentant du Ministère du Logement;
  - M. Daniel Miltgen, Premier Conseiller de Gouvernement, représentant du Ministère du Logement;
  - M. Michel Neyens, Conseiller de direction 1<sup>ère</sup> classe, représentant du Ministère de la Famille et de l'Intégration;
  - M. Etienne Reuter, Premier Conseiller de Gouvernement, représentant du Ministère des Finances;
  - M. Arno Van Rijswijk, Conseiller de Gouvernement, représentant du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région;
  - M. Nicolas Soisson, Bourgmestre, représentant de la commune de Biver;
- b) au titre de membres suppléants:
  - Mme. Christiane Loutsch-Jemming, Conseiller de Gouvernement 1<sup>ère</sup> classe, représentante du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région;

- Mme. Annick Rock, Architecte, représentant du Ministère du Logement;
- M. Marcel Hurt, Echevin, représentant de la commune de Biwer;
- M. Jean-Luc Kamphaus, Conseiller de direction 1<sup>ère</sup> classe, représentant du Ministère des Finances;
- M. Thierry Welter, Conseiller de direction 1<sup>ère</sup> classe, représentant du Ministère de la Famille et de l'Intégration.

Par le même arrêté grand-ducal, Monsieur Daniel Miltgen a été nommé Président du comité-directeur et Monsieur Arno Van Rijswijck Vice-président. Madame Chantal Jost, Attaché de Gouvernement au Ministère du Logement, a été nommée secrétaire du comité-directeur. Madame Nadine Kalmes, secrétaire de direction au Ministère du Logement, a été nommée secrétaire-adjointe.

## 5. Les relations avec la Chambre des Députés

### a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2010, 12 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement, dont 5 (25 février, 2 juin, 7 juillet, 15 septembre, 4 octobre) ont été transmises pour compétence/information à un autre membre du Gouvernement, et 7 (3 mars, 9 avril, 11 juin (2x), 11 novembre, 23 novembre, 29 décembre) questions ont connu une réponse écrite, à savoir:

- *Question n° 490 du 3 mars 2010 posée par l'honorable député Henri Kox concernant les standards énergétiques des constructions réalisées par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM).*

Par son courrier du 29 mars 2010, le Président du Conseil d'Administration de la SNHBM a fourni les réponses suivantes:

Entre 2005-2009, la SNHBM a construit et vendu au total 407 logements. A part la construction de nouveaux logements, la SNHBM a entamé des travaux de rénovation de ses 9 immeubles locatifs sis à Bonnevoie. En effet, ces immeubles datent des années 1950 et sont actuellement rénovés de fond en comble. A ce jour, la rénovation de 20 appartements - sur un total de 72 - est achevée, et les immeubles sont classés dans la catégorie énergétique D.

Fin 2008, la SNHBM a par ailleurs décidé que tout nouveau projet de la Société devait être élaboré suivant les critères de la classe énergétique « **B** ». Ceci signifie que les nouveaux logements seront équipés d'une ventilation contrôlée à double flux avec récupération de chaleur. Pour certains projets, des panneaux solaires sont également installés pour la production d'eau chaude. Tous les logements construits au cours des 5 dernières années sont chauffés avec des chaudières à gaz.

Les frais de chauffage d'une maison unifamiliale (surface entre murs extérieurs de 140 m<sup>2</sup>) de la classe énergétique B se situent à environ 540 € par an.

Concernant le projet à Junglinster, aucune décision quant au système de chauffage n'a été prise au moment de ladite question parlementaire.

Pour être complet, le Ministre du logement a attiré l'attention du député sur les dispositions de l'article 5, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 24 mars 2010 arrêtant le 9<sup>ème</sup> programme de constructions d'ensembles de logement subventionnés, lequel prévoit que: « *Toute convention prévoyant la construction de nouveaux logements et signée après l'entrée en vigueur du présent règlement doit contenir une clause prévoyant que les logements dont l'autorisation à bâtir sera demandée après ladite entrée en vigueur doivent atteindre la classe B pour l'indice de dépense d'énergie primaire, pour l'indice de dépense d'énergie chauffage et pour l'indice de dépense d'émissions de CO<sub>2</sub>, telle que définie à l'annexe du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation* ».

- *Question n° 577 du 9 avril 2010 posée par l'honorable député Gilles Roth concernant l'élaboration d'un plan sectoriel logement (PSL).*

Dans sa réponse du 7 mai 2010, le Ministre du Logement a informé que:

1. La confidentialité des données collectées est assurée par la clause de confidentialité du contrat signé le 27 novembre 2009 entre le Gouvernement, représenté par le Ministère du Logement et le Ministère du Développement durable et des Infrastructures, et le bureau d'études en question.
2. Le bureau en question figure sur la liste des bureaux d'études pouvant élaborer des PAG. La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne prévoit pas la radiation d'un bureau de la liste si le bureau d'études collecte des données dans le cadre de l'élaboration du PSL et élabore des PAG.
3. Aux termes de l'article 7 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il est interdit à un bureau figurant sur la liste d'accepter un mandat émanant d'une personne privée, physique ou morale, pour l'élaboration d'un PAP sur le territoire de la commune concernée pendant le délai allant de la date d'attribution à la personne qualifiée de la mission d'élaborer, de réviser un PAG jusqu'à l'adoption définitive du PAG conformément à l'article 18 de la même loi.

De plus, il est interdit à la personne qualifiée d'avoir par elle-même ou par personne interposée des intérêts de nature à compromettre son indépendance.

Or, la collecte d'informations sur les surfaces susceptibles d'être potentiellement développées à des fins d'habitation ne semble pas tomber sous les dispositions de l'article 7 précité, surtout que l'élaboration d'un PAG d'une commune et la collecte desdites données par un bureau d'études ne sont pas en contradiction avec la philosophie de cet article.

Seule l'élaboration concomitante d'un PAP sur le territoire d'une commune lors de l'élaboration du PAG de la même commune est formellement interdite.

- *Question n° 699 du 11 juin 2010 posée par l'honorable député Marcel Oberweis concernant les prix enregistrés des appartements au 1<sup>er</sup> trimestre 2010.*

Le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> des appartements a nettement augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 (+2,04% pour les ventes d'appartements construits et +5,74% pour les ventes d'appartements en état futur d'achèvement; cette hausse des prix au m<sup>2</sup> s'observe aussi sur un an (+3,50% respectivement +0,72%). Il faut toutefois noter que le prix de vente moyen d'un appartement en construction a baissé au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 (-4,01% par rapport au trimestre précédent), à cause d'une forte réduction des surfaces des appartements en construction vendus.

La phase ascendante des prix des appartements s'explique avant tout par une évolution démographique qui va toujours croissante et une

augmentation consécutive des ménages, renforcée par la diminution du nombre des personnes par ménage.

Le Ministre a également rappelé que les prix de vente au m<sup>2</sup> moyen des communes sont indiqués sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

- *Question n° 698 du 11 juin 2010 posée par l'honorable député Marc Spautz concernant le pacte logement et l'acquisition de terrains par les communes par droit de préemption.*

Dans sa réponse du 31 août 2010, le Ministre du Logement a expliqué que le Gouvernement ne disposait pas d'informations sur le nombre de terrains qui ont été proposés aux communes depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » dans le cadre du droit de préemption octroyé aux communes.

En effet, le Ministre de tutelle des communes doit uniquement approuver les délibérations des conseils communaux ayant pour objet l'acquisition effective d'un bien immobilier, et encore seulement pour les biens dont la valeur dépasse le montant de 250.000 € en vertu du règlement grand-ducal du 23 avril 2004 portant relèvement des seuils prévues à l'article 106 de la loi communale.

Pour ce qui est d'un éventuel bureau de coordination qui aurait comme mission d'évaluer les mesures prises dans le cadre du pacte logement, il y a lieu de se référer aux conventions conclues avec les 101 communes (*N.B. 103 communes au 31.12.2010*) qui prévoient une évaluation des mesures réellement prises au terme de 3 ans. Une première évaluation sommaire a été opérée lors des récentes réunions régionales avec les responsables communaux.

- *Question n° 1003 du 11 novembre 2010 posée par l'honorable députée Claudia D'ALL AGNOL concernant l'attribution de logements sociaux locatifs.*

Dans sa réponse du 18 novembre 2010, le Ministre du Logement a rappelé que les promoteurs publics - à savoir les communes, la SNHBM et le Fonds du logement - sont contraints d'attribuer leurs logements locatifs en fonction du *règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*.

Jusqu'à sa dernière modification opérée le 6 avril 2009, la réglementation faisait état de 3 classements des candidats locataires, à savoir:

- un 1<sup>er</sup> classement des demandes en fonction du logement adapté (c'est-à-dire le logement vacant doit être adapté au ménage qui en fait la demande);
- puis, un 2<sup>e</sup> classement des demandes est établi en fonction du taux des loyers, tout en excluant les demandes ayant un taux de loyer supérieur aux 4 valeurs les plus faibles;
- enfin, un 3<sup>e</sup> classement des demandes en fonction des conditions de logement actuelles, avec priorités déterminées et énumérées.

Une telle façon de classer et d'exclure les demandes n'a pas présupposé une entité collégiale, telle par exemple une commission, pour évaluer les dossiers. Tout au contraire, l'ancienne approche a préconisé l'attribution des logements avec une précision rigoureuse sans égard à la situation socio-familiale des candidats locataires, en favorisant *a priori* le critère « revenu » avant tout autre critère qui pourrait, le cas échéant, se révéler plus important.

Il a donc été décidé de ne prévoir dans le règlement grand-ducal ni une liste exhaustive des critères à prendre en compte, ni un ordre de priorité des critères d'attribution, mais de laisser plutôt au promoteur public le soin de pondérer les critères selon le cas, et d'aborder chaque dossier en considération de toutes les particularités présentes en l'espèce. Un catalogue de critères d'attribution - qui reflèteront l'esprit de l'ensemble des objectifs prévus par la législation concernant l'aide au logement, et tels qu'ils sont constamment appliqués par l'un ou l'autre promoteur public - est en train d'être matérialisé.

Le Ministre du Logement n'a pas connaissance de quelconques refus d'attribution.

Pour ce qui est des mesures pour augmenter l'offre de logements locatifs subventionnés, il y a eu 4 réunions régionales au printemps 2010 durant lesquelles le Ministre du Logement a constaté une volonté politique certaine des décideurs communaux de s'engager davantage dans la réalisation de tels projets. Une extension du programme pluriannuel des logements subventionnés par l'Etat est prévue pour janvier 2011.

- *Question n° 1033 du 23 novembre 2010 posée par l'honorable député Roger Nefri concernant la révision de la grille des honoraires des notaires.*

Dans sa réponse du 13 décembre 2010, le Ministre du Logement a informé que la révision de la grille des honoraires des notaires n'avait pas encore été opérée en raison du fait que l'intervention des notaires dans le cadre de l'introduction d'une assurance obligatoire de responsabilités biennale et décennale pour les « promoteurs-immobiliers » n'est pas encore déterminée.

Cette nouvelle mission pour les notaires s'ajoutera à toutes celles introduites dans la législation au fil des dernières années, telles que les missions du notaire dans le cadre du droit de préemption et dans le cadre de l'élaboration du certificat énergétique.

- *Question n° 1124 du 29 décembre 2010 posée par l'honorable député Marc Spautz relative à l'évolution des prix de transaction des appartements par deux administrations distinctes.*

Dans la réponse commune du Ministre du Logement, du Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur et de la Ministre de la Simplification administrative (réponse fournie en février 2011), il a été souligné qu'un Observatoire de l'Habitat a été mis en place au sein du Ministère du Logement en 2003, ceci sur demande expresse de la Chambre des Députés, afin de mettre le Gouvernement en mesure de pouvoir mener une politique du logement basée sur des statistiques fiables.

En effet, il existait à l'époque un manque flagrant de données fiables sur les prix de l'immobilier et les loyers, indispensables à la planification d'une politique cohérente et efficace en matière de logement en particulier et de l'habitat en général.

Depuis lors, tant le prédit Observatoire que le STATEC ont cherché à combler les lacunes statistiques existantes, notamment dans le domaine des prix immobiliers. Dans ce but, l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC utilisent aujourd'hui la même source d'information, à savoir le fichier de la « *Publicité Foncière* », fichier administratif qui n'était à l'origine pas destiné à des traitements purement statistiques. Ce fichier a permis des avancées importantes qui n'auraient jamais pu se concrétiser sans l'étroite collaboration des acteurs compétents en ce domaine, en particulier l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED) et l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT).

Le STATEC a présenté pour la première fois des tableaux statistiques sur les prix de vente des appartements établis à partir des fichiers de la *Publicité Foncière* dans le cadre d'un séminaire méthodologique dressant un état des lieux statistique et économique du secteur immobilier organisé le 30 juin 2009 par l'Observatoire de la Compétitivité. Depuis ce séminaire, des mises à jour trimestrielles ont été diffusées dans la série des "Indicateurs rapides" du STATEC (série C). En 2010, la diffusion de prix moyens a été complétée par des indices de prix dont la méthodologie a également été rendue publique par le STATEC.

Depuis août 2009, l'Observatoire de l'Habitat publie également de façon régulière une analyse de l'évolution des volumes de vente et des prix de transactions déclarés dans les actes notariés concernant les appartements. L'Observatoire de l'Habitat a ainsi lancé en février 2010 une publication trimestrielle consacrée aux prix de vente des appartements, qui intègre un tableau de bord des prix à l'échelle communale. La Note n°15 de l'Observatoire parue en octobre 2010 a également permis une comparaison de l'évolution relevée pour les prix de vente des appartements à celle des « *prix proposés dans les annonces immobilières* ».

Il faut ici souligner les différences dans les objectifs poursuivis par le STATEC et par l'Observatoire de l'Habitat. Le STATEC s'inscrit principalement dans une démarche de productions statistiques communautaires qui doit aboutir à la comparabilité des statistiques nationales au sein de l'Union Européenne, alors que l'Observatoire de l'Habitat cherche à dresser un panorama plus large du marché immobilier et foncier national.

Au-delà de la pertinence de disposer de statistiques fiables, actuelles et régulières sur les prix de l'immobilier, ces travaux appartiennent au domaine plus large de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), mesure officielle de l'inflation dans la zone Euro. Des discussions sont en cours concernant l'intégration des coûts subis par les propriétaires occupant leur logement dans les indices des prix à la consommation, alors qu'actuellement le champ de couverture de l'inflation se limite aux seuls locataires. Par conséquent, les prix de l'immobilier ne sont qu'une extension respectivement une partie intégrante des prix à la consommation que le

STATEC publie déjà mensuellement et qui interviennent notamment dans le calcul de l'échelle mobile des salaires.

L'Observatoire de l'Habitat cherche à apporter une information plus localisée. Les bulletins trimestriels consacrés aux prix de vente des appartements intègrent ainsi un tableau de bord des prix par commune. Ce tableau de bord est complété par des cartes qui sont consultables sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu/>).

En effet, l'Observatoire de l'Habitat s'est vu confier la mission de couvrir les différentes composantes des marchés immobiliers et fonciers, à savoir les prix locatifs, les prix acquisitifs et les prix sur le marché foncier. Ledit Observatoire a donc rapidement entrepris une collecte des prix annoncés des biens immobiliers, telle que cela est déjà réalisé dans les pays voisins.

Ces prix annoncés sont certes souvent surévalués par rapport aux prix de transaction réels. Cependant, ils présentent un double avantage: d'une part, ils fournissent une information quasiment instantanée sur les tendances du marché, comme les fluctuations des prix proposés à la vente des maisons et appartements, et apportent de nombreuses précisions sur les caractéristiques des biens mis en vente, qui ne figurent pas pour l'instant dans la « *Publicité Foncière* ». D'autre part, les annonces immobilières permettent de suivre très précisément les évolutions des loyers annoncés et des prix annoncés à la vente pour les maisons, alors que les données des actes notariés ne permettent de traiter pour l'instant que les ventes d'appartements. Enfin, l'Observatoire de l'Habitat a, en tant que service du Ministère du Logement, directement pour objectif de contribuer à améliorer la qualité de l'information produite par les notaires, qui sert de base à la constitution du fichier administratif de la *Publicité Foncière*.

Les différents objectifs poursuivis par le STATEC et par l'Observatoire de l'Habitat ont poussé ceux-ci à faire des choix méthodologiques différents pour la présentation de leurs statistiques. Conformément aux recommandations préconisées au niveau communautaire, le STATEC a recours à des indices de prix dits « hédoniques », qui permettent de neutraliser les effets de structure et de mesurer ainsi des variations de prix pures. L'Observatoire de l'Habitat a opté pour un calcul basé sur les prix moyens des appartements par m<sup>2</sup> de surface utile, et a choisi de compléter ses statistiques nationales par des statistiques plus locales, au niveau des régions d'aménagement et à une échelle communale.

En ce qui concerne les résultats des publications du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat, il en ressort de légères différences dues à ces choix méthodologiques. Toutefois, les grandes tendances sont bien évidemment les mêmes: il apparait que les baisses du prix de vente des appartements observées durant la crise ont été rattrapées au cours de l'année 2010.

Dans une optique de simplification administrative, l'exploitation des fichiers de la *Publicité Foncière* à des fins statistiques est souhaitable car elle permet de réduire considérablement la charge de réponse par rapport à des enquêtes classiques.

Le règlement (CE) N° 223/2009 relatif aux statistiques européennes va préciser dans ce sens en autorisant les instituts nationaux de statistiques à accéder aux fichiers administratifs, dans la mesure où ces données sont nécessaires au développement, à la production et à la diffusion de statistiques européennes.

Tant pour le STATEC que pour l'Observatoire de l'Habitat, il importe de garantir la qualité des statistiques sur les prix de l'immobilier pour maintenir la confiance des utilisateurs dans ces chiffres.

Or, le Ministère du Logement et le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur travaillent activement sur un projet de loi pour préciser et standardiser les indications et descriptions des biens immobiliers à fournir dans les actes notariés, conformément au programme gouvernemental du 29 juillet 2009. Ce projet vise directement à améliorer les sources de données qui sont à la base du fichier administratif de la *Publicité Foncière*.

### **b) Les questions orales (heures de question) et motions**

Au cours de l'année 2010, aucune question orale a été adressée au Ministre du Logement. Par contre, une heure d'actualité sur la mise en œuvre et l'évaluation de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer et de la loi du 22 octobre 2008 concernant le « pacte logement » a eu lieu à la Chambre des Députés le 8 juillet 2010.

Aucune motion n'a été adoptée par la Chambre des Députés en matière du logement en 2010.

### **c) La Commission du Logement et la Commission des Pétitions**

En 2010, la Commission du Logement s'est réunie 12 fois pour analyser et discuter sur les thèmes suivants:

- 1) Echange de vues avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie (utilité d'un cadastre volumétrique) et Rapport d'activité du Médiateur 2008-2009 (11 janvier);
- 2) Rapport d'activité du Médiateur 2008-2009 (partie logement) & proposition de loi 5309 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (26 janvier);
- 3) Echange de vues avec l'Agence Immobilière Sociale (AIS) (9 février);
- 4) Echange de vues au sujet de la problématique des « chambres à café » (2 mars);
- 5) Echange de vues avec la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) (13 avril);
- 6) Echange de vues avec l'« Unité Logements Etudiants » de l'Université de Luxembourg (27 avril);
- 7) Visite du quartier Nonnewisen à Esch-sur-Alzette et du quartier Belval-Nord (18 mai);
- 8) Echanges de vues avec l'Observatoire de l'Habitat, et présentation des nouvelles évolutions du marché immobilier (17 juin);
- 9) Echange de vues avec la Fédération des Artisans au sujet de la politique du logement (29 juin);
- 10) Echange de vues avec l'AIS (27 octobre);

- 11) Projet de loi 6187 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et visant à abroger la bonification d'intérêt généralisée, et Rapport d'activité du Médiateur (volet « logement ») (8 novembre);
- 12) Echange de vues avec l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) (10 novembre).

## **6. Les relations avec le Service du Médiateur**

**12 réclamations** ont été transmises par le biais du Médiateur au Ministre du Logement pendant l'exercice 2010.

Elles concernaient le Service des Aides au Logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. 11 des 12 réclamations ont pu être clôturées en 2010. 10 des 11 réclamations clôturées en 2010 n'ont pas connu une issue plus favorable par suite de l'intervention du Médiateur.

En effet, la grande majorité des réclamations auraient pu être évitées si les personnes concernées avaient contacté d'abord le gestionnaire respectif de leur dossier - ou d'autres agents - au Service des Aides au Logement, afin d'obtenir des explications détaillées sur les motifs des décisions prises à leur encontre, et pour trouver une solution à l'amiable - et parfois même obtenir une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale) -, donc sans recours au Médiateur, à un avocat et/ou aux tribunaux administratifs.

N.B. La pratique a montré que la simple communication de documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement) aurait pu être suffisante pour régler la plupart des réclamations.

Pour éviter un éventuel remboursement ultérieur de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement - qui a une obligation d'information spontanée - informe rapidement le Ministre du Logement au *moment de la survenance* de tels faits, parmi lesquels figurent le plus souvent:

- le départ d'un époux ou concubin du logement (en cas de séparation ou divorce),
- l'arrêt des allocations familiales pour un enfant,
- l'achat d'un nouveau logement (ou d'un 2<sup>e</sup> logement),
- la mise en location partielle du logement,
- l'augmentation de la surface utile d'habitation (en cas de transformation du logement subventionné) au-dessus de la limite légale avant le délai prescrit de 10 ans.

## **7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (Volet «logement»)**

Le 5 mai 2010, le Premier ministre Jean-Claude Juncker a présenté à la Chambre des députés la déclaration du gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays 2010

(Extraits) :

*« Les programmes d'accompagnement de l'Etat en matière de logement feront eux aussi l'objet d'adaptations. La politique du logement de l'Etat coûte cher. Elle continuera à coûter cher. Toutefois, il faut que nous changions les mesures qui, en termes de rendement ou en comparaison directe avec leurs intentions, n'ont pas donné de résultat.*

*Je parle de mesures que nous avons introduites pour réduire les coûts en matière de construction, mais qui n'ont pas contribué à les faire baisser. C'est pourquoi nous proposons à la Chambre des députés de supprimer, pour les nouveaux prêts, les bonifications d'intérêt accordées, indépendamment de son revenu, à chaque famille ayant des enfants. Cette mesure ne concernera évidemment que les prêts futurs et non pas les prêts en cours.*

*Les subventions d'intérêt liées au revenu seront bien sûr maintenues. Cette mesure permettra à l'Etat de réduire ses dépenses d'un million d'euros en 2011 et de quatre millions d'euros en 2012. À terme, nous pourrions ainsi réaliser des économies de 30 millions d'euros par an.*

*De même, le crédit d'impôt sur les actes notariaux (cf. « Bëllegen Akt ») fera l'objet de modifications. Nous devons revenir sur sa généralisation, que nous avons introduite il y a quelques années pour réduire les coûts de construction. A l'avenir, l'octroi du crédit d'impôt sur les actes notariaux sera décidé en fonction de la situation de revenu de l'intéressé. Exemple: une famille avec deux enfants dont le revenu annuel imposable est inférieur à 70.000 euros continuera à en bénéficier. Cette mesure rapporte à l'Etat des recettes annuelles de 70 millions d'euros. En revanche, la généralisation de ce crédit d'impôt a entraîné une perte de recettes fiscales de 120 millions d'euros par an. »*

## 8. Extraits de la jurisprudence administrative

Les décisions de la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

N.B. Si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse directement au Service des Aides au Logement (p.ex. en téléphonant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour 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 grande majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée *à l'amiable*.

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

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

a) Remboursement d'aides au logement - voie de recours - **recours en réformation** (non) - recours en annulation (oui)

*Aucune disposition ne prévoyant un recours de pleine juridiction en matière de remboursement d'aides étatiques au logement, le tribunal est en toute occurrence incompétent pour connaître du recours en réformation, quel que soit le caractère décisionnel des écrits déférés (TA 22-12-1999, 11455).*

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

*En matière d'octroi des aides au logement, la compétence de décision appartient à la commission instituée par l'article 12 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et non au ministre du Logement. S'il est vrai que ce dernier exerce un pouvoir de tutelle à l'égard des décisions de la commission, ce pouvoir n'implique cependant pas la faculté de valider une décision prise par une autorité incompétente (TA 15-06-1998, 10159; TA 19-12-2007, 23172).*

Par contre, en cas de demande de dispense de remboursement d'une aide au logement, c'est le Ministre du Logement qui prend la décision afférente, après avoir recueilli l'avis de la Commission.

c) Bonification d'intérêt - conditions - habitation par les deux conjoints du logement faisant l'objet de la bonification d'intérêt - **déménagement par un des conjoints** - **divorce** - absence de 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).

- d) Aides au logement - conditions - bénéficiaires devant faire partie d'un ménage - **divorce** - obligation de **remboursement**

Dans la mesure où l'article 14, alinéa 1<sup>er</sup> 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).

- e) Bonification d'intérêt - conditions - absence de propriété ou d'usufruit d'un **autre logement** par le bénéficiaire ou le conjoint - conjoint propriétaire d'un immeuble lui appartenant en propre

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).

- f) Subvention d'intérêt - conditions - **logement subventionné devant servir d'habitation principale et permanente**

Les ménages auxquels des subventions d'intérêt peuvent être accordées doivent se servir du logement subventionné comme habitation principale et permanente (TA 15-11-2000, 11873).

- g) Subvention d'intérêt - conditions - **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).

- h) Bonification d'intérêt - subvention d'intérêt - **remboursement** - condition - **mauvaise foi** du bénéficiaire (non)

*La condition de la mauvaise foi n'est pas prévue comme condition pour exiger le remboursement de bonifications ou de subventions d'intérêt perçues dans l'hypothèse où le bénéficiaire a omis de signaler un changement de nature à influencer l'octroi de la bonification ou de la subvention (TA 15-11-2000, 11873).*

*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).*

- i) 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).*

- j) Aides au logement - **non-respect de la condition de 10 ans d'habitation principale et permanente** - notion d'habitation principale et permanente/résidence effective et permanente - **obligation de remboursement**

*Force est de constater que l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 ne distingue pas suivant le moment auquel survient le défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente, mais se limite à poser que cette condition doit être remplie durant un délai de 10 ans à partir de l'achèvement ou de l'acquisition du logement (...). En outre, il se dégage du libellé de l'article 9 qu'une décision obligeant les bénéficiaires d'une aide au remboursement peut intervenir à un moment quelconque au cours dudit délai décennal suite au défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente et que le remboursement est en principe intégral, hormis les pouvoirs accordés au ministre compétent par le dernier alinéa de cette disposition.*

*(...) 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).*

- k) Aides au logement - primes d'acquisition - **décal d'introduction de la demande** en obtention d'une prime - **prescription** - conditions d'octroi (non) - modalité de la demande (oui)

*Le délai d'un an dans lequel une demande en obtention d'une prime d'acquisition doit être introduite ne s'analyse point en condition d'octroi de l'aide sollicitée, étant donné qu'elle a trait, à la façon dont la demande est formulée ratione temporis, partant aux modalités de la demande conditionnant l'octroi de la prime en question. Il s'ensuit que les modalités d'octroi des primes en question visées par l'alinéa 3 de l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 sont appelées à comprendre également des éléments ayant trait à la période de temps utile durant laquelle une demande peut être formulée (TA 11-7-2001, 12989).*

- l) Aides au logement - **prescription** trentenaire - article 2262 du Code civil applicable **en cas de restitution d'aides au logement** indûment touchées (oui) - restitution d'aides au logement indûment touchées - autre logement - négligence dans la gestion du dossier (non) - **obligation d'information de tout changement** susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification d'intérêt

*La prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil n'est cependant pas applicable à l'action en répétition de l'indu, alors même qu'il s'agirait de la restitution de sommes qui ont été payées par année ou à des termes périodiques plus courts. En effet, la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil ne s'applique qu'aux créances périodiques. Or, en l'espèce, s'il est vrai que les aides au logement ont été payées sur une base périodique, et plus précisément sur une base mensuelle, la créance de restitution des aides indûment perçues ne constitue toutefois pas une créance périodique.*

*Il s'ensuit que l'action en restitution de ces sommes est soumise à la prescription trentenaire, conformément aux dispositions de l'article 2262 du Code civil.*

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

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

- m) Aides au logement - **réexamen d'office** - omission - empêchement d'une demande de remboursement (non) - **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*

\_\_\_\_\_ . 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, 20155).*

*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).*

## 9. Les activités sur le plan national

### a) Relations publiques

#### ◇ Salon « Urban Living »

A l'instar de l'année précédente, le Ministère du Logement comptait parmi les exposants du salon du logement « Urban Living », ayant eu lieu du 5 au 7 mars 2010 à Differdange.

#### ◇ Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté

Comme pour les années précédentes, le Ministère du Logement a participé en 2010 moyennant un stand d'information à la 26<sup>me</sup> édition du « *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté* » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 19 au 21 mars 2010 à la Luxexpo à Luxembourg-Kirchberg.

Une fois de plus, le Ministère du Logement comptait parmi les sponsors de cette manifestation, en octroyant un subside substantiel aux organisateurs de ce festival.

#### ◇ Conférences de presse

° le 14 juillet 2010, le Ministre du Logement présenta entre autres à la presse le rapport d'activité 2009 de l'Observatoire de l'Habitat.

° le 28 septembre 2010, le Ministre et Monsieur Jean-Michel COLLIGNON, directeur de Luxexpo, ont présenté les données clefs de la 13<sup>e</sup> édition de la « Semaine Nationale du Logement » .

#### ◇ Oeko-Foire

Du 17 au 19 septembre 2010, le Ministère du Logement a participé à l'Oeko-Foire dans les halls d'exposition de LUXEXPO à Luxembourg Kirchberg. A cette occasion le « Carnet de l'habitat », la « Gréng Hausnummer » et le service gratuit des thermographies ont été présentés.

#### ◇ « Semaine Nationale du Logement »

La 13<sup>ème</sup> édition de cette manifestation s'est déroulée du 1<sup>er</sup> au 4 octobre 2010 dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg, ceci notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs ainsi que des instituts financiers.

#### ◇ « Gréng Hausnummer »

En 2010, un article sur les « Gréng Hausnummeren » a été publié au Luxemburger Wort le 12 octobre 2010. Suite à cet article les « Gréng Hausnummeren » ont été envoyés par voie postale aux lauréats.

**b) Participation du Ministère du Logement à des groupes de travail, comités et autres**

- ◇ au Comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall
- ◇ au Comité des domaines, instauré par le Ministre du Budget et du Trésor
- ◇ au Comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (« *Fonds du logement* »)
- ◇ au Comité-directeur du Fonds pour la rénovation de la Vieille Ville
- ◇ au Conseil national pour étrangers
- ◇ à la Commission interministérielle à l'informatique
- ◇ au Conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (« *SNHBM* »)
- ◇ au groupe de travail en charge de l'attribution des logements locatifs sociaux réalisés par le Fonds du logement
- ◇ aux réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel « Logement »
- ◇ au Conseil d'administration de l'établissement public Fonds BELVAL
- ◇ au Comité-directeur du Fonds national de solidarité
- ◇ à la Commission d'aménagement
- ◇ au Comité technique et politique de la « Nordstad »
- ◇ Conseil supérieur d'action sociale
- ◇ au Comité d'accompagnement « plan national d'allocation »
- ◇ à la Commission interdépartementale du développement durable
- ◇ au Cellule nationale d'Information pour la Politique Urbaine (CIPU)
- ◇ au groupe interministériel du Développement intercommunal coordonné et intégratif des communes limitrophes de l'Aéroport de Luxembourg
- ◇ au groupe interministériel du Développement intercommunal coordonné et intégratif du sud-ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg
- ◇ au comité de pilotage politique de la Convention Uelzechtdal
- ◇ au Conseil d'administration de la SUDCAL S.A.
- ◇ au comité d'accompagnement ESPACE de la Grande-Région

**c) Carnet de l'habitat**

Introduite suite à l'entrée en vigueur d'un règlement grand-ducal du 25 mai 2005, l'objectif de cette nouvelle mesure consiste d'offrir aux citoyens du Grand-Duché un système complet et intégré d'identification et d'évaluation pour les immeubles d'habitation.

Suite aux importants changements que le « Carnet de l'habitat » a subi dès ses débuts, notamment dû à l'intégration du certificat de performance énergétique, le Ministère a entamé - ensemble avec le « *Katalyse Institut de Cologne* » de restructurer le logiciel dudit « Carnet de l'habitat ». Conjointement une amélioration de la présentation du « Carnet de l'habitat » a également été réalisée.

De plus, des travaux visant à lier l'octroi de la prime d'amélioration à l'établissement du carnet de l'habitat se sont poursuivis en 2010.

**d) Conseils écologiques en construction**

Le service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Letzebuerg profite d'un soutien financier de la part du Ministère du Logement. Les activités du service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Letzebuerg tournaient autour la « Gréng Hausnummer », les conseils en construction écologiques au Biergeramt à Esch-sur-Alzette, les « Energiewochen », ainsi que l'organisation de l'Oekofoire.

## 10. Les activités sur le plan international

- Réunion des Directeurs Généraux Logement et des « Housing Focal Points » de l'Union européenne à Madrid

Dans la cadre de la Présidence espagnole du Conseil de l'Union européenne (1<sup>ère</sup> moitié 2010), une réunion de travail de hauts fonctionnaires des pays de l'UE en matière de logement a été organisée le 27 avril 2010 à Madrid afin de préparer la 18<sup>e</sup> réunion des Ministres du Logement de l'UE. Un représentant du Ministère du Logement (le Housing Focal Point luxembourgeois) y a participé.

- Réunion des Ministres du Logement de l'Union européenne à Tolède

La 18<sup>e</sup> réunion des Ministres du Logement de l'Union européenne s'est tenue le 21 juin 2010 à Tolède en Espagne. Le Ministre du Logement et deux de ses conseillers ont participé à cette réunion. Le thème principal de la réunion informelle portait sur la rénovation des logements existants.

- 2<sup>e</sup> Congrès « Espaces d'interaction transfrontaliers et cohésion territoriale en Europe » à Sarrebruck

Dans le cadre d'un projet de recherche « MORO » (*Modellvorhaben der Raumordnung*) a été organisé le 24 novembre 2010 un congrès sur le sujet des partenariats suprarégionaux dans les espaces d'interaction transfrontalière. Un représentant du Ministère y a participé.

- Conférence Européenne de Consensus sur le Sans Abris à Bruxelles

Du 9 au 10 décembre 2010 a eu lieu à Bruxelles, dans le cadre de la Présidence belge de l'UE (2<sup>e</sup> moitié 2010), une conférence sur le thème des sans-abris dans les Etats membres, avec la participation d'un représentant du Ministère du Logement.

- Activités internationales et européennes dans le cadre du suivi du Programme UN-Habitat et du Développement durable de l'Habitat des Etablissements humains

- a) ONU-CDD (en coopération avec ONU-HABITAT): 18<sup>e</sup> Session de la Commission du Développement Durable et démarrage des travaux préparatoires de la 19<sup>e</sup> Session.

- *La 18<sup>e</sup> session de la Commission du développement durable (CDD 18):*

La 18<sup>e</sup> session de la Commission du développement durable (CDD 18) s'est réunie du 3 au 14 mai 2010, au siège de l'ONU à New York. Le processus préparatoire de la Conférence des Nations unies sur le développement durable de 2012 (CNUDD ou Rio+20) a été le sujet d'intenses discussions lors de l'examen des liens existant entre Rio+20 et les ordres du jour de la CDD. La question fréquemment posée était de savoir quelle valeur ajoutée peut apporter ou apporte déjà la CDD au processus préparatoire qui, de l'avis de certains, se

concentrera sur les deux points de l'ordre du jour de Rio+20, "l'économie verte" et la question complexe des institutions futures

Un représentant du Ministère de Logement a participé à toutes les réunions de travail de même qu'aux réunions de coordination nationale.

- *WPIEI / Conseil européen:*

Au niveau de l'Union européenne (UE), des réunions de coordination "WPIEI" (*Working Party on International Environmental Issues*) se sont régulièrement tenues au Conseil de l'UE à Bruxelles (et pendant la 18<sup>e</sup> Session à New-York), afin de préparer la position commune de UE.

De mai à décembre 2010, un représentant du Ministère de Logement a régulièrement participé à toutes les réunions de travail de même qu'aux réunions de coordination nationale.

A l'issue de la CDD-18, la Présidence belge en fonction du WPIEI a organisé une conférence informelle sur « *Institutional Framework for sustainable development: A review of current thinking* » les 16-17 décembre 2010 à Bruxelles. Un expert du Ministère du logement a "virtuellement" garanti la couverture et le suivi de l'événement.

#### b) Programme ONU-HABITAT

- *le Forum Mondial Urbain:*

Le Forum urbain mondial est une initiative d'ONU-HABITAT. Organisé tous les deux ans, le Forum invite les gouvernements, les autorités locales, les organisations non-gouvernementales et des experts du monde entier à discuter des défis que pose l'urbanisation et de son impact sur les populations, les villes, les économies et les politiques de développement. Le défi majeur est de réduire la pauvreté urbaine, d'améliorer l'accès des citoyens au logement et aux services de base et d'œuvrer vers un développement urbain viable et écologiquement durable.

Le Forum Mondial Urbain V « *The right to the city - Inclusive sustainable urbanization* » s'est tenu du 21 au 25 mars à Rio de Janeiro, Brésil. Un expert du Ministère du logement a "virtuellement" garanti la couverture et le suivi de l'événement.

- *Journée mondiale de l'Habitat:*

En 1985, conformément à une résolution de la Commission des établissements humains, l'Assemblée générale des Nations unies a décidé de proclamer le premier lundi d'octobre de chaque année Journée mondiale de l'habitat (*résolution 40/202 A*).

Le thème choisi pour la Journée mondiale de l'habitat 2010, qui s'est tenu le 14 octobre, a été "Meilleure ville, meilleure vie". ONU-Habitat a organisé de

nombreuses manifestations autour de ce thème à travers le monde. "(...) La célébration de cette année a mis en lumière les mesures et politiques à même d'améliorer le bien-être du milliard d'êtres humains qui, de par le monde, vivent dans des bidonvilles ou autres logements ne répondant pas aux normes d'habitabilité minimale" (Conclusion du message de M. Ban Ki Moon, secrétaire général de l'ONU, à l'occasion de la Journée mondiale de l'habitat). Au niveau national, la "Semaine Nationale du Logement 2010" a intégré la célébration "Journée mondiale de l'Habitat" dans ses activités. L'événement national a été communiqué au secrétariat ONU-Habitat.

c) ONU-CEE: Committee on Housing and Land Management/Human Settlements

- *71e Session du Committee on Housing and Land Management/Human Settlements (CHLM):*

La 71<sup>e</sup> session du Comité du Logement et de l'Aménagement du territoire, auquel a participé un représentant du Ministre de Logement, s'est tenue du 20 au 21 septembre 2010 à Genève.

Pendant ces deux jours, le CHLM a notamment discuté sur: proposition pour Convention-cadre CEE-ONU sur "le logement abordable, sain et écologique, le projet "Plan d'action pour un habitat éco-énergie" dans la région de la CEE, les travaux sur le projet « Villes pour un climat neutre » (*climate neutral cities*).

Les activités que mène le CHLM dans le domaine du logement et de l'aménagement du territoire visent à promouvoir la qualité de vie urbaine et rurale de ses Etats-membres, conformément au Programme ONU-Habitat. Son Comité du logement et de l'aménagement du territoire donne à ses États membres des orientations en matière de logement et d'urbanisme « durables ». A cette fin, il étudie les « meilleures » tendances et politiques « disponibles » dans ce secteur. Le CHLM a organisé durant la période 2009-2010 un certain nombre d'études, de conférences et de workshops dont notamment: la Conférence internationale sur « *The implémentation of national housing policies* », septembre 2010, Minsk/Belarus, le Workshop sur l'évaluation et la mise en oeuvre du Plan d'action « *Energy Efficiency in the Housing Sector* » à Prague, et le congrès international sur « *Housing finance beyond subprime* » à Munich. Un représentant de Ministère du logement a assuré le suivi virtuel et l'évaluation de ces activités.

Après avoir analysé le programme de travail 2009-2010, la 71<sup>ème</sup> session a évalué les avancées en matière notamment des performances environnementales dans la gestion de l'habitat. Comme pour l'année précédente, les discussions se sont focalisées sur l'efficacité énergétique du logement, l'impact des changements démographiques sur la situation du logement (population vieillissante) et le droit au logement. Finalement, les experts et représentants des gouvernements nationaux ont arrêté le programme de travail (constitution de groupes de travail thématiques, études, recherches, conférences) pour la période 2010-2011 tout en s'alignant sur les conclusions/décisions de la CDD-18 (<http://www.unece.org/html>, <http://www.ee-housing.com>).

d) Union européenne – Initiatives et Activités Habitat/Etablissements humains

- *La Veille communautaire:*

Les activités en 2010 se sont focalisées sur le suivi des décisions/stratégies/plans et programmes de l'UE relatives aux interrelations logement-développement durable, logement-changement climatique, logement-énergie, logement-ressources naturelles, logement-production et consommation durables.

Le représentant du Ministère du Logement participe également à des réseaux d'échange d'information et de réflexion au sein notamment de l'Union sociale pour l'Habitat auprès de l'UE, de l'International Union of Tenants, de CECODHAS, du European Urban Knowledge Network (<http://www.union-habitat.org/europe>, <http://www.cecodhas.org>, <http://www.eukn.org/eukn/>).

## **11. Plan directeur sectoriel (primaire) »Logement »**

Le plan directeur sectoriel « Logement » (PSL) constitue la base pour déterminer des actions en faveur de l'ensemble du territoire national en vue de la mise en œuvre des objectifs et des desiderata en matière de développement urbain et d'aménagement communal tels qu'inscrits dans le programme directeur de l'aménagement du territoire et dans l'IVL (Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept). Le PSL a pour mission de fixer un cadre précis de planification spatiale de l'habitat en adéquation avec la mise à disposition d'un parc de logements adapté selon la logique d'un développement durable du territoire luxembourgeois tout en prenant en considération la croissance de la population.

L'avant-projet du PSL a été finalisé en 2009 et présenté à la Chambre des Députés et à la presse en date du 4 mai 2009, après avoir été préalablement soumis au Gouvernement en Conseil.

Les objectifs du prédit plan directeur peuvent être énumérés comme suit :

- mise à disposition d'un parc de logements adéquat ;
- détermination et réservation des surfaces, en adéquation avec la mise à disposition d'un parc de logements adéquat ;
- établissement d'une typologie des communes ;
- initiation de projets pilotes en matière de logement ;
- élaboration d'un système d'aides, de mesures incitatives, voire de contraintes, fiscales et autres ;
- mise en place d'un monitoring, à dimension territoriale, du marché du logement.

Le règlement grand-ducal du 30 septembre 2005 définit la composition, l'organisation et le fonctionnement d'un groupe de travail chargé de l'élaboration du projet de plan sectoriel « Logement » et d'en arrêter, conformément à l'article 9, alinéa 2, de la loi précitée. Le groupe de travail interministériel comprenait à son début des représentants du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement ainsi que du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire. Après la réorganisation gouvernementale en 2009, le groupe de travail comprend des représentants du Ministère du Logement, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures (Département de l'aménagement du territoire) ainsi que du Ministère de l'Intérieur et à la Grande-Région (direction de l'aménagement communal). Le groupe de travail peut demander la collaboration ponctuelle d'autres ministères et administrations. Au cours de l'année 2010 le groupe de travail interministériel s'est réuni quatre fois. Les travaux se sont concentrés sur la traduction de l'avant-projet de plan de l'allemand en français. A base de cette traduction l'élaboration du volet juridique a été entamée.

Trois communes ont été choisies par le groupe de travail interministériel afin d'évaluer la praticabilité du PSL par rapport au plan d'aménagement général. Les conclusions de ce test serviront à définir le contenu juridique de ce plan.

Tout comme les trois autres avant-projets de plans sectoriels primaires, le PSL fait également l'objet d'une évaluation de ses incidences sur l'environnement actuellement en cours (« SUP » - Strategische Umweltprüfung zur Aufstellung des PSL). La version actuelle de la « SUP » date du 29 avril 2010.

## **12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement »**

Dans la déclaration gouvernementale présentée le 2 mai 2006 à la Chambre des Députés, le Premier Ministre a annoncé les mesures envisagées par le Gouvernement pour aborder conjointement avec les communes les problèmes qui se posent actuellement sur le marché du logement.

Le projet de loi y relatif, à savoir le projet de loi promouvant l'habitat, créant un « pacte logement » avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code civil a été votée par la Chambre des Députés en date du 22 octobre 2008.

Par la signature d'une convention dénommée « pacte logement », l'Etat et la commune s'engagent à unir leurs efforts pour augmenter l'offre de logements et pour réduire le coût du foncier et de l'habitat, par la mise en œuvre de différentes mesures. Ce document contractuel est basé sur le fait que l'Etat et les communes ont une responsabilité partagée pour la réalisation du droit à un logement convenable des citoyens, par lequel les communes se sont engagées à contribuer activement à la construction de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter ainsi leur population de plus de 15% sur une période de 10 années.

Dans ce contexte, la plupart des communes ont déclaré leur intérêt à participer activement à cette démarche si bien que de nombreuses réunions ont eu lieu afin d'informer ces communes intéressées sur les tenants et aboutissants d'une telle convention avec l'Etat.

- 23 communes ont signé le 14 novembre 2008
- 54 communes ont signé le 11 décembre 2008
- 6 communes ont signé le 30 décembre 2008
- 18 communes ont signé le 29 avril 2009
- 2 communes ont signé le 14 décembre 2010.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » le 1<sup>er</sup> novembre 2008, 103 communes en total ont procédé à la signature du pacte proprement-dit :

- 38 communes ont opté pour la rétroactivité
- 27 communes ont signé la convention « standard »
- 22 communes ont signé la convention « IVL »
- 16 communes ont signé la convention « CDA ».

Toutes les communes CDA ont signé la convention « Pacte Logement ». Parmi les communes « IVL », seule la commune de Walferdange n'a pas signée la convention.

Le Gouvernement s'est engagé à aider ces communes en participant au financement des frais liés à la création des nouvelles infrastructures socio-

économiques et autres équipements collectifs résultant de l'accroissement de leurs populations.

- Les 16 communes signataires ayant le statut de centre de développement et d'attraction (CDA) toucheront ainsi 7.650 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.
- Pour les 22 communes signataires dont le développement a été jugé prioritaire par l'IVL sur base d'une décision du Gouvernement, chaque habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% générera une recette de 6.750 euros.
- Les 65 autres communes signataires toucheront le montant de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.

En fait, ces 103 communes se sont engagées à faire réaliser au total quelques 48.250 logements durant la prochaine décennie, ce qui constitue un accroissement substantiel de l'offre de nouveaux logements.

Pour honorer son engagement, le budget de l'Etat a prévu

- un montant de 10 millions € pour l'exercice 2008
- un montant de 14 millions € pour l'exercice 2009
- un montant de 13 millions € pour l'exercice 2010

et prévoit un montant de 25.870.475 € pour l'exercice 2011.

Au cours de l'exercice budgétaire 2008 un montant total de 9,6 millions euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

Un dépassement de 30,1 millions euros a été accordé au budget voté pour 2009. Au cours de l'exercice 2009 un montant total de 44,1 millions euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

Un dépassement de 10,4 millions euros a été accordé au budget voté pour 2010. Au cours de l'exercice 2010 un montant total de 23,4 millions euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

Au début de l'année 2010 a commencé la préparation d'un monitoring Pacte Logement en collaboration avec CEPS/INSTEAD. Le monitoring du Pacte Logement vise à mesurer l'impacte des dispositions de la loi du 22 octobre 2008, dite loi « Pacte logement », principalement en matière d'offre de logements et d'infrastructures publiques.

**Tableau 26: Pacte logement - Liste des 103 communes signataires**

Rétroactivité	Standard	IVL	CDA
38	27	22	16
Beaufort	Bech	Bascharage	Clervaux
Berdorf	Biwer	Bertrange	Diekirch
Betzdorf	Bourscheid	Bettembourg	Differdange
Bissen	Burmerange	Bettendorf	Dudelange
Boevange/Attert	Clemency	Colmar-Berg	Echternach
Boulaide	Contern	Erpeldange	Esch/Alzette
Bous	Dippach	Hesperange	Ettelbruck
Consthum	Feulen	Kayl	Grevenmacher
Dalheim	Fischbach	Lintgen	Junglinster
Ell	Garnich	Lorentzweiler	Luxembourg
Ermsdorf	Heiderscheid	Mamer	Mersch
Eschweiler	Hoscheid	Mertert	Redange/Attert
Flaxweiler	Kehlen	Mondercange	Remich
Frisange	Kopstal	Niederanven	Steinfort
Goesdorf	Lac de la Haute-Sûre	Pétange	Vianden
Heffingen	Leudelange	Rumelange	Wiltz
Heinerscheid	Mertzig	Sandweiler	
Hobscheid	Mondorf-les-Bains	Sanem	
Hosingen	Nommern	Schieren	
Kiischpelt	Rambrouch	Schifflange	
Koerich	Reisdorf	Steinsel	
Larochette	Schuttrange	Strassen	
Lenningen	Stadbredimus		
Manternach	Tuntange		
Medernach	Waldbredimus		
Munshausen	Weiler-la-Tour		
Préizerdaul	Wormeldange		
Putscheid			
Reckange/Mess			
Roeser			
Rosport			
Saeul			
Schengen			
Tandel			
Troisvierges			
Weiswampach			
Wellenstein			
Winseler			

Dernière mise à jour: 14/12/2010



### **III. PRÉSENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHÉ DU LOGEMENT SOCIAL**

## **1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat**

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a été institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. C'est un établissement public autonome qui jouit de la personnalité civile. Il est placé sous la tutelle du membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions, qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités.

Suite à l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et des dispositions de la loi du 22 octobre 2008 dite « pacte logement », certains articles définissant le Fonds par rapport à son but, son caractère juridique et sa gestion ont été modifiés.

Les articles en question sont les suivants :

**Art. 54.-** (modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)

*Il est institué un établissement public dénommé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, appelé ci-après le « fonds », ayant pour objet de réaliser de sa propre initiative, en collaboration notamment avec les autorités communales, dans le cadre du développement urbain et rural, toute opération de développement du logement et de l'habitat.*

*Le Fonds peut, sous l'approbation du ministre de tutelle, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.*

**Art. 55.-** (modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)

*L'action du fonds, dans le cadre du programme annuel ou pluriannuel prévu à l'article 19 et dans le respect des dispositions légales et réglementaires en matière de développement urbain et rural ainsi que d'aménagement du territoire, consiste dans les missions suivantes:*

- *réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location;*
- *constituer des réserves foncières conformément à l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération;*
- *créer de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie;*
- *promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique;*
- *réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir;*
- *promouvoir le recours aux droits d'emphytéose et de superficie;*
- *agrandir le parc public de logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion.*

**Art. 61.-** (modifié par la loi du 8 novembre 2002)

*Le fonds est administré par un comité-directeur composé de douze membres, nommés et révoqués par le Grand-Duc, dont trois sur proposition des organisations syndicales les plus représentatives, deux sur proposition respectivement de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers. Cinq membres du comité-directeur sont proposés par les membres du*

*gouvernement ayant dans leurs attributions les Finances, les Classes Moyennes, les Travaux Publics, l'Intérieur et la Famille.*

*Deux membres sont proposés par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Un de ces deux membres préside le comité-directeur et a une voix prépondérante en cas de partage des voix.*

*Toutefois, ne peuvent devenir ni membre effectif, ni membre suppléant du comité-directeur le ou les fonctionnaires du ministère ayant le Logement dans ses attributions ou toute autre administration ou service public qui, en vertu de leurs fonctions, sont appelés à surveiller ou à contrôler l'établissement ou qui, en vertu des pouvoirs leur délégués par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, approuvent des actes administratifs de l'établissement ou signent des ordonnances de paiement ou toute autre pièce administrative entraînant une dépense de l'Etat en faveur de l'établissement.*

*Des indemnités, à fixer par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions, peuvent être accordées aux membres du comité-directeur du fonds.*

Signalons encore que le Fonds dispose, conformément aux termes de l'article 3 de la loi « pacte logement », d'un droit de préemption pour ce qui concerne l'acquisition de terrains :

- sis dans une zone de réserves foncières au sens de l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- sis dans une zone d'aménagement différé au sens de l'article 9 (§1) de la même loi,
- adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci.

Le droit de préemption s'applique généralement à toute aliénation à titre onéreux.

### **a) Le parc locatif du Fonds**

Le parc locatif du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est le plus important du pays avec 1647 unités de logement au 31 décembre 2009, contre 1560 au 31 décembre 2008.

Cet apport effectif de 87 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds se répartit comme suit :

- 1 maison unifamiliale acquise à Niederkorn,
- 6 unités dans les immeubles acquis à Erpeldange,
- 1 unité du projet rue du Parc à Dudelange,
- 14 unités du projet rue de Luxembourg à Esch-sur-Alzette,
- 6 unités du projet Foyer Sud à Esch-sur-Alzette,
- 3 unités du projet rue Adolphe Fischer à Luxembourg,
- 3 unités du projet avenue des Archiducs à Luxembourg,
- 15 unités du lotissement « Hinter Jans » à Mersch,
- 30 unités du projet de logements pour personnes âgées à Sandweiler, route Principale,
- 8 unités du projet « Plätterschershaus » à Wasserbillig.

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules les 2/3 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 32 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

**Tableau 27: Parc locatif du Fonds du logement**

	<b>Communes</b>	<b>Unités de logement</b>	<b>Répartition en %</b>	<b>Nombre logements/ 1.000 habitants (**)</b>
1.	Luxembourg	490	29,75	5,73
2.	Differdange	297	18,03	14,53
3.	Esch-sur-Alzette	198	12,02	6,71
4.	Dudelange	110	6,68	6,09
5.	Rumelange	55	3,34	11,42
6.	Schifflange	52	3,16	6,30
7.	Pétange	37	2,25	2,44
8.	Colmar-Berg	33	2,00	17,78
9.	Grevenmacher	31	1,88	7,40
10.	Bertrange	30	1,82	4,78
11.	Sandweiler	30	1,82	9,64
12.	Merttert (Wasserbillig)	29	1,76	8,19
13.	Echternach	28	1,70	5,77
14.	Ettelbruck	25	1,52	3,29
15.	Bettembourg	19	1,15	1,98
16.	Hosingen	19	1,15	10,53
17.	Sanem	19 (*)	1,15	1,34
18.	Troisvierges	19	1,15	6,73
19.	Mondercange	17	1,03	2,77
20.	Mersch	15	0,92	2,01
21.	Münshausen (Marnach)	15	0,92	14,25
22.	Wiltz	14	0,85	2,95
23.	Strassen	12	0,73	1,78
24.	Remich	10	0,61	3,15
25.	Wellenstein	10	0,61	6,87
26.	Schuttrange	9	0,55	2,61
27.	Kayl	8	0,49	1,03
28.	Eschweiler	6	0,36	7,48
29.	Junglinster	4	0,24	0,66
30.	Reisdorf	4	0,24	3,94
31.	Diekirch	1	0,06	0,16
32.	Steinsel	1	0,06	0,21
	<b>TOTAL</b>	<b>1647</b>	<b>100</b>	<b>---</b>

(\*) le Fonds y loue également 6 maisons unifamiliales mises à sa disposition par leur propriétaire, à savoir la commune

(\*\*) pour plus de rigueur, il faut noter que certaines communes, et principalement la Ville de Luxembourg et la Ville d'Esch-sur-Alzette, disposent également d'un important parc locatif loué conformément aux termes de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement

Au 31 décembre 2009, 5,8 % de ce parc locatif, soit 95 logements au total, étaient loués à diverses asbl. De cette manière, le Fonds du logement permet

aux asbl d'héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique. Ces 95 logements se répartissent entre les asbl suivantes :

**Tableau 28: Associations assurant un suivi dans des logements du Fonds**

	<b>Nom de l'association</b>	<b>Nombre de Logements loués au Fonds</b>
1.	Aids Hellef	3
2.	Aidsberodung Croix-Rouge	3
3.	Anne Asbl	3
4.	Association de Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	10
5.	Association EPI	1
6.	Caritas	10
7.	Centre de Santé Mentale, Ligue luxembourgeoise d'Hygiène Mentale	8
8.	Cercle d'Entraide et de Réadaptation pour Malades Mentaux (CERMM)	7
9.	Enfants autistiques	1
10.	Fondation Maison de la Porte Ouverte	3
11.	Foyer Sud	1
12.	Fraenhaus	1
13.	(Ligue) HMC	4
14.	IMC Kraizbiereg	12
15.	Jongenheem	3
16.	Jugend an Drogenhellef	6
17.	Kannerheem Itzeg	1
18.	Noemi Asbl	1
19.	Pro Familia	5
20.	Réseau Psy (Psychesch Hellef Dobaussen Asbl)	4
21.	(Frenn vun den) Staatlech Kannerheemer	3
22.	Syrdall Schlass	3
23.	Wunnengshellef	2

Toujours au 31 décembre 2009, 5,3 % de ce même parc locatif, soit 87 logements, sont loués conformément aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Depuis l'entrée en vigueur, le 8 novembre 2002, des nouvelles modifications de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Fonds est en effet habilité à louer jusqu'à 25 % de son parc locatif à titre de location privée.

Pour ces logements, le loyer correspond à 5 % du capital investi.

Il y a encore lieu de préciser, pour plus de rigueur, que certains des logements loués à des asbl repris dans le tableau ci-dessus font également partie de ces 5,3 %.

Depuis 2006, le Fonds du logement dispose également de logements pour étudiants. Ceux-ci sont aménagés dans l'ancien bureau de poste de Dommeldange, rue de Beggen, et sont au nombre de 17.

Désormais, la réalisation de logements pour étudiants prendra une place considérable dans les activités du Fonds, ayant été officialisée avec l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Pour terminer l'inventaire des logements de type locatif, signalons enfin que le Fonds, en complément de ses appartements, maisons et logements pour étudiants, dispose également de logis, ou logements communautaires, intégrés dans des foyers et réservés à l'hébergement de réfugiés politiques et de travailleurs immigrés.

Au 31 décembre 2009, ces logis sont au nombre de 10. Ils sont situés dans la rue Michel Rodange à Luxembourg et sont occupés exclusivement par des réfugiés politiques.

### **b) Les logements vendus par le Fonds**

Chaque année, le Fonds du logement met en vente des logements, eu égard à son statut de promoteur immobilier.

Le Fonds vend ses constructions à coût modéré et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenus modestes, qui ne pourraient se permettre une acquisition par le biais du marché privé.

Ainsi, dans le courant de l'exercice 2009, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 77 appartements du projet Carmel à Luxembourg-Cents (phase 1),
- 11 maisons unifamiliales du projet Carmel à Luxembourg-Cents (phase 2),
- 19 maisons unifamiliales du lotissement Hinter Jans à Mersch,
- 1 appartement du quartier de la Peschkopp à Differdange.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 25.208.583,51 €, montant nettement supérieur à celui de l'exercice précédent, qui s'explique tout simplement par le nombre important des objets mis en vente durant l'exercice.

### **La répartition des ventes de 1979 à 2009**

Les 108 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2009 portent à 1231 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

Tout comme les logements locatifs, les logements vendus par le Fonds sont situés principalement dans la Capitale et dans les communes du sud du pays.

**Tableau 29: Logements vendus par le Fonds du logement**

	<b>Communes</b>	<b>Logements vendus</b>	<b>Répartition en %</b>	<b>Nombre logements/ 1.000 habitants</b>
1.	Luxembourg	696	56,54	8,14
2.	Dudelange	126	10,24	6,98
3.	Esch-sur-Alzette	110	8,94	3,73
4.	Kayl-Tétange	62 (*)	5,04	7,95
5.	Rumelange	58	4,71	12,04
6.	Wiltz	29 (*)	2,36	6,12
7.	Grevenmacher	27	2,19	6,44
8.	Schifflange	23	1,87	2,79
9.	Ettelbruck	21	1,71	2,76
10.	Mersch	19	1,54	2,54
11.	Walferdange	18	1,45	2,61
12.	Differdange	18	1,45	0,88
13.	Echternach	7	0,57	1,44
14.	Hosingen	6	0,49	3,33
15.	Sanem	6	0,49	0,42
16.	Bettembourg	5	0,41	0,52
	<b>TOTAL</b>	<b>1231</b>	<b>100</b>	<b>---</b>

(\*) y compris des places à bâtir vendues avec les plans de construction

A noter que 33 appartements du quartier de la Eecherschmelz à Luxembourg, 5 appartements de l'immeuble sis route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher, 8 maisons du projet de la rue de Neudorf à Luxembourg, 6 appartements sis rue Denis Netgen à Schifflange, 3 maisons et 14 appartements du quartier de la Fonderie à Rumelange, 33 appartements du projet Carmel à Luxembourg-Cents, ainsi que 5 maisons du projet Hinter Jans à Mersch ont été vendus aux enchères publiques, pratique que le Fonds a expérimentée dans le courant de l'année 2002, le promoteur étant en effet autorisé à procéder à la vente de 40% des logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné dans le but de promouvoir la mixité sociale.

Pour terminer, il ne faut pas oublier de mentionner les projets que le Fonds a réalisés au nom et pour le compte de l'Etat. Ainsi :

- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis 299-307, route de Thionville à Hespérange, d'une capacité de 70 personnes environ ;
- à Kleinbettingen, les trois maisons unifamiliales appelées « Maisons blanches » ;
- la reconversion de l'ancien couvent des Sœurs dominicaines sis à Luxembourg-Limpertsberg, avenue Pasteur, en 73 logements pour étudiants ;
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis rue de Mühlenbach à Luxembourg-Eich, pour une cinquantaine de personnes ;
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis 55-57, rue Laurent Ménager à Luxembourg-Pfaffenthal, d'une capacité de 30 personnes ;

- trois foyers pour jeunes à Rumelange, dans le quartier de la Fonderie.

D'autres projets similaires sont en cours d'élaboration.

**c) Chiffres-clés**

	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Variation 2008/2009</b>
<b>en millions d'euros</b>						
Somme du bilan	252,6	263,5	281,0	302,2	316,9	4,9 %
Ressources en capital (*)	225,6	237,7	247,3	265,0	280,4	5,8 %
Provisions	12,5	13,6	14,3	15,4	16,2	5,4 %
Immobilisations						
Terrains	14,1	15,8	24,0	24,2	27,8	14,6 %
Constructions	149,1	167,4	171,3	188,0	205,6	9,4 %
Chiffre d'affaires	21,8	34,8	16,5	42,1	61,7	44,1 %
<b>en logements</b>						
Logements locatifs	1435	1481	1517	1560	1647	5,6 %
Logements vendus	1028	1059	1073	1123	1231	9,6 %
<b>en collaborateurs</b>						
Personnel	34	34	40	55	62	---

(\*) Ressources en capital = capitaux propres (dotations + réserve) + subventions

## 2. **La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)**

### I. **Activités de la SNHBM en 2010 et programme d'avenir**

Dans le courant de l'exercice 2010, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg *Domaine du Carmel* et *rue Charles VI*, à Dudelange *rue des Romains* et à Kehlen *am Duerf*.

#### 1) **Luxembourg**

\* Le projet **Carmel** à *Luxembourg-Cents* couvre un ensemble de quelque 18 hectares de terrains et comprend environ 800 logements. Ce projet a été réalisé en collaboration avec le *Fonds du Logement*.

Dès le début de l'année 1997, la Société a mis en œuvre la construction des premiers logements suivis annuellement de programmes comprenant des maisons unifamiliales et des immeubles à appartements.

Entre 1997 et 2010, la Société a construit au total 625 logements, dont 613 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social. Les acquéreurs de la dernière résidence ont pris possession de leurs logements au cours de la 2<sup>e</sup> moitié de 2010.

Ainsi, la Société a épuisé ses réserves foncières au *Domaine du Carmel*. Tous les logements ont été vendus sous le régime du *bail emphytéotique* conclu pour une durée de 99 ans.

La demande de logements pour le quartier Carmel étant toujours très forte, le *Fonds du Logement* avait confié à la Société deux missions d'architecte et d'entreprise générale:

- 1) construction de 16 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie destinées à la vente (mise en chantier en septembre 2009);
- 2) construction d'une résidence comprenant 11 appartements destinés à la location (démarrée mi-2010).

\* Dans le cadre de son programme de construction de logements, la *Ville de Luxembourg* a chargé la Société d'une mission d'architecte et d'entreprise générale en vue de la construction et de la commercialisation d'un immeuble à finalité résidentielle et commerciale. L'immeuble en construction aux abords de la **rue Charles VI** (*Luxembourg-Gare*) comprendra 42 appartements et une surface commerciale. Les logements sont destinés à l'accession à la propriété et le terrain a été cédé par la Ville sous forme d'un bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans. Les travaux de construction ont démarré en automne 2008 et seront probablement achevés au printemps de l'année 2011.

\* Au *Plateau de Kirchberg*, plusieurs projets sont prévus:

- les études et pourparlers en vue du remaniement du PAP du quartier **Domaine du Kiem** ont été poursuivis tout au long de ces dernières années. Ce projet - commun au Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et à la Société - a été présenté aux instances compétentes en vue d'en arrêter le concept urbanistique.

Celui-ci prévoit la construction d'environ 850 logements, dont 430 par la Société. La procédure de formalisation du projet - ayant nécessité au préalable la modification du PAG de la Ville de Luxembourg - s'est finalement achevée fin 2010 et les travaux de viabilité des terrains pourront probablement démarrer en automne 2011.

- au quartier **Grünewald**, le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg a cédé à la Société deux lots de terrains pour la réalisation de 5 immeubles mixtes. En effet, sur les rez-de-chaussée sont prévus des bureaux, des cabinets médicaux et une crèche. Les étages 1 à 4 sont destinés à l'aménagement de logements destinés à la vente et à la location. Pour ce projet, le Fonds et la Société ont organisé ensemble un concours d'architecte prévoyant la conception des 5 immeubles, répartis en deux lots de trois, respectivement deux immeubles. Tous ces immeubles répondent aux critères de la classe énergétique A. La construction sera réalisée par la Société, probablement à partir de fin 2011.
- à la **rue des Lilas**, la Société se propose de réaliser 25 maisons unifamiliales destinées à l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Ville de Luxembourg, propriétaire des terrains, prévoit de céder à la Société les terrains sous forme d'un droit d'emphytéose de 99 ans, qui sera continué aux acquéreurs sous la même forme. La Société sera également chargée des travaux de viabilisation de la rue de Lilas.

\* A *Luxembourg-Bonnevoie*, le projet **Itzigerknupp**, couvrant quelque 13,5 hectares de terrain situés entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 570 logements, dont 100 maisons unifamiliales et 470 appartements. La Société, étant propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 350 logements. Le projet - adapté aux nouvelles dispositions légales et réglementaires en matière d'aménagement communal - a été présenté aux instances communales compétentes. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société élabore un 2<sup>e</sup> PAP d'envergure plus modeste, qui sera soumis aux mêmes formalités d'approbation que le projet *Itzigerknupp*.

\* A côté de ses activités de construction, la Société gère son parc de logements locatifs composé de 165 appartements, d'une maison et d'une surface commerciale. L'âge moyen de ces immeubles dépasse largement la cinquantaine d'années et la Société s'est proposée de réaliser d'importants travaux de rénovation. Ainsi, à *Luxembourg-Bonnevoie*, la Société a décidé de rénover de fond en comble tous ses immeubles locatifs et d'améliorer leur isolation thermique. Il s'agit en l'occurrence, de 9 résidences avec un total de 72 logements construits au début des années 1950. Les travaux ont démarré au printemps 2008 et s'étendront sur environ 4 à 5 ans. Après les opérations de rénovation, tous les immeubles seront classés dans la classe énergétique D. Au cours des années 2009 et 2010, les quatre premiers immeubles ont été achevés et les locataires ont pris possession des logements rénovés.

## **2) Dudelange**

A la *rue des Romains*, les travaux de construction de 30 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie sont en cours. Les logements ont été vendus sous le régime du *bail emphytéotique* conclu pour une durée de 99 ans et ont rapidement trouvé preneur. Un 2<sup>e</sup> projet comprenant quelque 16 logements pourra être réalisé courant 2012 dans la mesure où l'avancement des procédures administratives le permettra.

## **3) Kehlen**

A Kehlen, la Société a mis en chantier au printemps 2010 2 immeubles résidentiels avec au total 24 appartements (classe énergétique B). Le projet *am Duerf* est réalisé à l'entrée du village sur un terrain cédé par la Commune à la Société. Pour chaque logement la Société a conclu un *bail emphytéotique* pour une durée de 99 ans.

## **4) Mensdorf**

A Mensdorf, la Société a entamé les travaux de viabilisation en vue de la construction de 18 maisons unifamiliales (classe énergétique B). Pour la réalisation de ce projet, la Société a conclu avec la Commune de Betzdorf, propriétaire du terrain, un contrat de *bail emphytéotique* pour 99 ans. La Société continuera ce bail pour la même période aux différents acquéreurs d'une maison. Les travaux de construction vont démarrer début 2011.

## **5) Junglinster**

A Junglinster, la Société réalisera un ensemble de 50 logements, comprenant 26 maisons unifamiliales et 24 appartements. Le PAP élaboré par la Société a été approuvé par toutes les autorités compétentes. Les travaux de construction sont prévus pour mi-2011 dès que les travaux d'infrastructures seront achevés.

## **6) Strassen**

A Strassen, route d'Arlon (ancien site *Sotraroute*), la Commune cèdera à la Société, par droit d'emphytéose sur 99 ans, un terrain en vue de la réalisation de deux résidences mixtes comprenant 28 logements et, au rez-de-chaussée, des surfaces commerciales ou des cabinets médicaux. La Société concèdera à son tour un *bail emphytéotique* pour la même période aux différents acquéreurs d'un logement, alors que les surfaces des rez-de-chaussée seront réservées à la location. Le coup d'envoi des travaux est programmé au printemps 2011.

## **7) Capellen**

A Capellen, au lieu-dit *Hoenerbesch-Gewännchen*, la Société envisage la construction de 24 appartements répartis sur 2 résidences. Les plans de ces immeubles sont à l'étude et la mise en chantier devrait avoir lieu en automne 2011, dès que les travaux de viabilisation du terrain seront achevés.

\* La Société a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Cette politique continue de porter ses fruits, notamment dans plusieurs communes limitrophes de la capitale. Ainsi, au cours des quatre dernières années, la Société a investi environ 31 millions € pour l'achat de 56 hectares de terrains répartis sur différents sites.

Les **réserves foncières** de la Société ont ainsi été substantiellement élargies et couvrent quelque 114 hectares de terrains.

## II. Les chiffres-clés de la SNHBM

	2005	2006	2007	2008	2009	Variations 2008 / 2009
<i>en millions €</i>						<i>en %</i>
Montant net du chiffre d'affaires:	13,6	16,8	18,9	25,7	30,5	+ 18,6
Capitaux propres:	7,9	8,4	33,8	34,9	37,1	+ 6,3
Provisions pour risques et charges:	3,2	3,3	4,1	4,2	4,9	+ 16,7
Immobilisations corporelles:	9,1	14,4	39,9	41,6	47,5	+ 14,2
<i>en logements</i>						
Logements locatifs:	158	158	158	159	163	
Locaux commerciaux:	1	1	1	1	1	

### **3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall**

#### **I. Avant-propos**

Le Fonds d'assainissement de la cité Syrdall est un établissement public créé par la loi du 10 décembre 1998.

Il est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions et qui rend annuellement compte de la gestion du Fonds à la Chambre des Députés. Sa gestion financière est soumise au contrôle de la Cour des Comptes.

Le Fonds est constitué pour une durée indéterminée, soit jusqu'à ce que sa mission, définie par la loi, soit achevée.

#### **II. Bref historique sur la période antérieure à l'exercice**

- 1966 Acquisition du manoir de la papeterie LAMORT par M. Louis Philipsen, générant le projet universitaire de Manternach.
- 1973/74 Approbation par les conseils communaux de Manternach et de Biver du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.
- 1975 Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise Sécotechnique de l'exécution des divers projets de construction.
- 1980 Mise en faillite de la S.A. NORABO.
- 1987 Les deux communes refusent l'occupation résidentielle des immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisir.
- 1988 Confirmation par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.
- 1993 A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la cité Syrdall.
- 1995 Le Ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures.
- 1996 Le Ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la cité Syrdall.

- 1998 Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biwer et de Manternach entre en vigueur.
- Le 10 décembre, suite au refus du Conseil d'Etat de la dispense du second vote constitutionnel, la loi portant création de l'établissement public dénommé "Fonds d'assainissement de la cité Syrdall" entre en vigueur.
- Par arrêté grand-ducal du 23 décembre, les membres du Comité-directeur du Fonds sont nommés pour une durée de cinq ans.
- 1999 Le Fonds met ses structures en pratique et démarre ses activités.
- 2009 Acquisition de 122 unités de logements, soit 55,45 % de toutes les unités.

### **III. Exercice 2009**

#### **1. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES**

Le Fonds est actuellement propriétaire de 122 appartements sur une totalité de 220 unités. L'état de ces constructions s'est considérablement dégradé depuis 1998 et des normes techniques environnementales de plus en plus strictes les ont rendu obsolètes et peu susceptibles d'être mises en conformité, de sorte que leur réfection devient de plus en plus onéreuse.

## 2. CHIFFRES CLEFS

### A) Bilans au 31 décembre 2009 et 2008

<b>ACTIF</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
--------------	-------------	-------------

#### **ACTIF CIRCULANT**

Stocks		
Opérations en cours (Note 3)	<u>3.941.595,19</u>	<u>3.642.896,68</u>
Créances		
Créances (-1 ans)	0,00	0,00
<b>Total Actif circulant</b>	<b>3.941.595,19</b>	<b>3.642.896,68</b>

<b>PASSIF</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
<b>DETTES</b>		
Dettes envers les établissements de crédit (-1 an) (Note 4)	3.933.744,28	3.600.301,31
Dettes sur achats et prestations de Services (-1 an)	7.850,91	42.595,37
<b>Total Dettes</b>	<b>3.941.595,19</b>	<b>3.642.896,68</b>

**B) Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2009 et 2008**

<b>Charges</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		
<u>Achats de biens et services</u>		
Consommation de marchandises et de matières premières et consommables	191.683,12	8.417,25
Autres charges externes	53.971,73	179.195,41
<u>Frais de personnel</u>	37.073,25	35.268,79
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		
Intérêts et charges assimilées	62.017,96	173.748,81
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
	<b>344.746,06</b>	<b>396.630,26</b>
<b>Produits</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		
Augmentation des travaux en cours	298.698,51	396.630,26
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication	46.047,55	0,00
	<b>344.746,06</b>	<b>396.630,26</b>

**ANNEXE 1:  
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

1. Evolution de la population entre 1990 et 2010 .....	36
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2010 .....	37
3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2009.....	39
4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2009 et 2010 .....	40
5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1998 et 2008.....	44
6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1998 et 2008 .....	44
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1998 et 2008.....	45
8. Répartition régionale des logements achevés entre 1998 et 2008 .....	46
9. Prix par m <sup>2</sup> de surface habitable des années 2007 - 2008 .....	47
10. Prix par m <sup>2</sup> du volume bâti des années 2007 - 2008 .....	47
11. Bâtiments résidentiels construits en 2008 par les divers maîtres d'ouvrage .....	48
12. Prix par logement et par m <sup>2</sup> de surface habitable entre 1990 et 2008.....	48
13. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010 .....	54
14. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements .....	55
15. Aides en capital accordées/à accorder entre 2000 et 2011.....	58
16. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1997 et 2010 .....	61
17. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2010 .....	66
18. Les chiffres-clés de la période 2005 à 2011 .....	69
19. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2010 .....	70
20. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2010 .....	72
21. Nombre d'agrément et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de la TVA-logement de 3%.....	71
22. Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2010 (en euros courants).....	85
23. Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2010 (en euros courants).....	87
24. Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m <sup>2</sup> moyens des appartements au 3 <sup>e</sup> trimestre 2010.....	91
25. Types de propriétaires des terrains disponibles pour l'habitat en 2007 au Grand- Duché de Luxembourg, selon leur degré de mobilisation.....	95

26. Pacte logement – Liste des 103 communes signataires.....	127
27. Parc locatif du Fonds du logement.....	132
28. Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds .....	133
29. Logements vendus par le Fonds du logement.....	135



**ANNEXE 2:  
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2001 et 2010.....	37
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2010.....	38
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1990 et fin 2010.....	40
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2000 et 2010.....	41
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 2000 et 2008.....	43
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1998 et 2008.....	46
7. Evolution des indice des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2010.....	49
8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010.....	53
9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010.....	53
10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2000 et 2010.....	54
11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2000 et 2010.....	60
12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2000 et 2010.....	60
13. Répartition des aides individuelles payées en 2010.....	67
14. Répartition des aides en capital payées entre 2000 et 2010.....	68
15. Evolution des aides en capital payées entre 2000 et 2010.....	68
16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1993.....	71
17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990.....	80
18. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>vente</i> entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2010 (en euros constants).....	86
19. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>location</i> entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2005 et le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2010 (en euros constants).....	88
20. Evolution des ventes enregistrées entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 3 <sup>ème</sup> trimestre 2010 (ventes de maisons, d'appartements et de terrains).....	90
21. Evolution des prix annoncés et des prix enregistrés pour la vente d'appartements entre le 1 <sup>er</sup> trimestre 2007 et le 2 <sup>e</sup> trimestre 2010.....	93