



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

2014

RAPPORT D'ACTIVITÉ



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. : 247-84819

Fax. : 247-84840 ou 26 201 327

Site Internet: www.ml.public.lu

E-mail : info@ml.etat.lu

Heures d'ouverture :

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

Transport en commun :

Lignes n° 1, 8, 16, 120, 125, 165, 172, 192, 194.
Station Vel'oh n° 19

Service des aides au logement

Adresse :

11, rue de Hollerich
L-1141 Luxembourg-Gare

Tél. : 247-84860

Fax. : 458844 ou 228199

Heures d'ouverture :

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

Les publications du Ministère du Logement

(Consulter également la rubrique « Publications » sur www.ml.public.lu)

- « *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)
 - 10 L'accès au premier logement / Der Weg zur ersten Wohnung (2014)
- « *Strategies in favour of the reduction of CO₂ 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)
- Newsletter di Ministère du Logement 10/2014

Les publications de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement (en collaboration avec le CEPS instead)

Toutes les publications sous la rubrique « Observatoire de l'Habitat » sur www.ml.public.lu

- Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2006)
- Les notes de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2002)
- Les indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2005)
 - indicateurs des prix annoncés (publication trimestrielle)
 - indicateurs de confort des logements
- Prix enregistrés des ventes d'appartements (depuis 2009)
- Dossiers thématiques
- Le logement en chiffres, Numéro 1 (octobre 2014)
- Le logement en chiffres, Numéro 2/2014 (mars 2015)

Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement

- « *Guide de la construction* » (Fédération des Artisans)
 - 2012-2013 (disponible sur www.fda.lu)
- « *La copropriété* » de Georges KRIEGER (1996)
- "*Mein Taschenbuch 2003*" (Ligue CTF; 2002)
(Thema: *Neue Impulse für den Wohnungsbau*)
- "*Mein Taschenbuch 2012*" (Ligue CTF; 2011)
(Thema: *Nachhaltiges Wohnen in Luxemburg*)

SOMMAIRE

PREFACE	1
I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT	3
I.1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	4
I.1.1. La demande de logements.....	4
I.1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 2001.....	4
I.1.1.2. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001	6
I.1.1.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2014	8
I.1.2. L'offre de logements.....	9
I.1.2.1. Logements nouvellement construits.....	10
II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT.....	18
II.1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement.....	19
II.1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2014	19
II.1.1.1. Les aides en capital.....	19
II.1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition	20
II.1.1.1.2. Prime d'épargne.....	24
II.1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens	24
II.1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	24
II.1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques 25	
II.1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisé.....	25
II.1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement ...	26
II.1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires	26
II.1.1.2. Les aides en intérêt	27
II.1.1.2.1. Subvention d'intérêt	27
II.1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	27
II.1.1.3. La garantie de l'Etat.....	31
II.1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	31
II.1.1.5. L'Agence Immobilière Sociale (AIS)	32
II.1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2014	33
II.1.1.7. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement	35
II.1.2. Remboursement de la TVA-Logement et application directe du taux super-réduit de 3% opérés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	39
II.1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement.....	39
II.1.2.2. Application directe du taux de 3%.....	41
II.1.3. Crédit d'impôt (Bëllegen Akt – Loi modifiée du 30 juillet 2002)	43
II.1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2014	44
II.1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2014	46

II.2.	Le Service « Info' Logement »	47
II.3.	Observatoire de l'Habitat.....	50
II.3.1.	Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces	50
II.3.1.1.	Prix annoncés à la vente.....	51
II.3.1.2.	Prix annoncés à la location	53
II.3.1.3.	Prix annoncés par commune	56
II.3.1.4.	Prix annoncés par quartier pour Luxembourg-Ville	56
II.3.2.	Actes de vente et prix de vente issus des actes notariés	57
II.3.2.1.	Evolution des ventes enregistrées	57
II.3.2.2.	Prix de vente enregistrés des appartements	59
II.3.2.3.	Prix de vente enregistrés des appartements par commune	61
II.3.3.	Observation foncière	62
II.3.3.1.	Potentiel foncier théorique pour l'habitat.....	62
II.3.3.2.	Consommation foncière et reconstruction de terrains.....	62
II.3.4.	Confort des logements	63
II.3.5.	Note de l'Observatoire de l'Habitat n°19 : Portrait des locataires du marché privé	65
II.3.6.	Semaine Nationale du Logement	65
II.3.7.	Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat.....	66
II.4.	Nouveautés dans la législation	67
II.5.	Les relations avec la Chambre des Députés	73
a)	Les questions parlementaires	73
b)	Les questions orales, heures de questions et motions.....	75
c)	La Commission du Logement	75
II.6.	Les relations avec le Service de l'Ombudsman	76
II.7.	Le programme gouvernemental - volet « logement »	77
II.8.	Extraits de la jurisprudence administrative	81
II.9.	Les activités sur le plan national	87
II.10.	Les activités sur le plan international	92
II.11.	Plan Sectoriel Logement.....	93
II.12.	Bilan intermédiaire « Pacte Logement »	94
III.	PRESENTATION DES TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	97
III.1.	Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat	98
III.2.	La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	106
III.3.	Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	110
ANNEXES	114
	Annexe 1 : Sommaire des tableaux.....	115
	Annexe 2 : Sommaire des graphiques	116

PREFACE

Cas particulier en Europe, le Luxembourg connaît depuis plusieurs décennies une croissance démographique remarquable et la crise n'a pas ralenti cette tendance. En effet, depuis le début de la crise en 2009, la population du Luxembourg a encore progressé de 56.200 habitants (+11,39%), soit à peu près l'équivalent de la moitié de la population de la ville de Luxembourg ! Près de 60% de cette augmentation de la population est due à un solde migratoire positif. Dès lors, cet accroissement engendre à lui seul un besoin constant de logements supplémentaires.

Du côté de l'offre, on constate que 6.360 autorisations de bâtir ont été délivrées en 2014, ce qui représente une augmentation de +69,10% par rapport à la même période en 2013. En outre, entre 2001 et 2012, 31.907 logements ont été achevés sur le territoire national, ce qui correspond à une moyenne de 2.658 unités par année. Néanmoins, le nombre annuel de logements achevés n'a cessé de diminuer depuis 2009, pour passer de 3.740 unités (2009) à seulement 2.304 unités en 2012. Ce repli s'explique très probablement par la crise économique et a pour conséquence que les besoins en logements sont insuffisamment couverts.

C'est dans ce contexte difficile que l'Etat se doit de proposer un panel de dispositifs ayant pour but d'une part de soutenir les ménages dans l'accès au logement et d'autre part de stimuler l'offre de logements.

Conscient du rôle que le logement joue dans la cohésion sociale, l'Etat a accordé, en 2014, 47,3 millions d'euros sous forme d'aides individuelles directes en matière de logement pour un total de 29.479 dossiers.

En outre, avec la création du Pacte Logement en 2008, l'État et les communes se sont munis de différents instruments afin d'œuvrer à une augmentation substantielle de l'offre de logements au Luxembourg et à une réduction du coût du foncier et de l'habitat. Au cours de la période 2008-2014, un montant total de près de 251,3 millions d'euros a été versé aux communes signataires du Pacte Logement.

Durant les prochaines années, le nouveau gouvernement entend mettre au point un certain nombre de mesures qui permettront de stimuler l'offre de logements à un prix abordable. Parmi ces dispositifs, il y a lieu de citer le programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (*Baulücken*) ou encore l'attribution de logements de service inoccupés. En outre, la création de logements sociaux et à prix abordables sera dynamisée par le biais des promoteurs publics et les communes qui seront soutenus dans cette mission. De même, l'initiative privée dans la construction de logements sera également encouragée.

I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT

I.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 notamment 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**, c'est le nombre de logements achevés qui traduit en quelque sorte la façon dont le marché du logement répond à cette demande.

I.1.1. La demande de logements

I.1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 2001¹

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^{er} janvier 2014, le Grand-Duché comptait 549.700 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 2,36 % par rapport à 2013.

Pendant la période de 2001 à 2014, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de 110.200 unités (+25,07%).

Au-delà, le STATEC relève que « [l]a population du Grand-Duché de Luxembourg continue à augmenter et en 2013 un solde naturel (naissances – décès) de 2 293 et un solde migratoire (arrivées – départs) de 10 348 ont fait accroître la population de résidence de 12 641 personnes. »²

¹ Source : STATEC, situation au 1.1. de chaque année – chiffres arrondis.

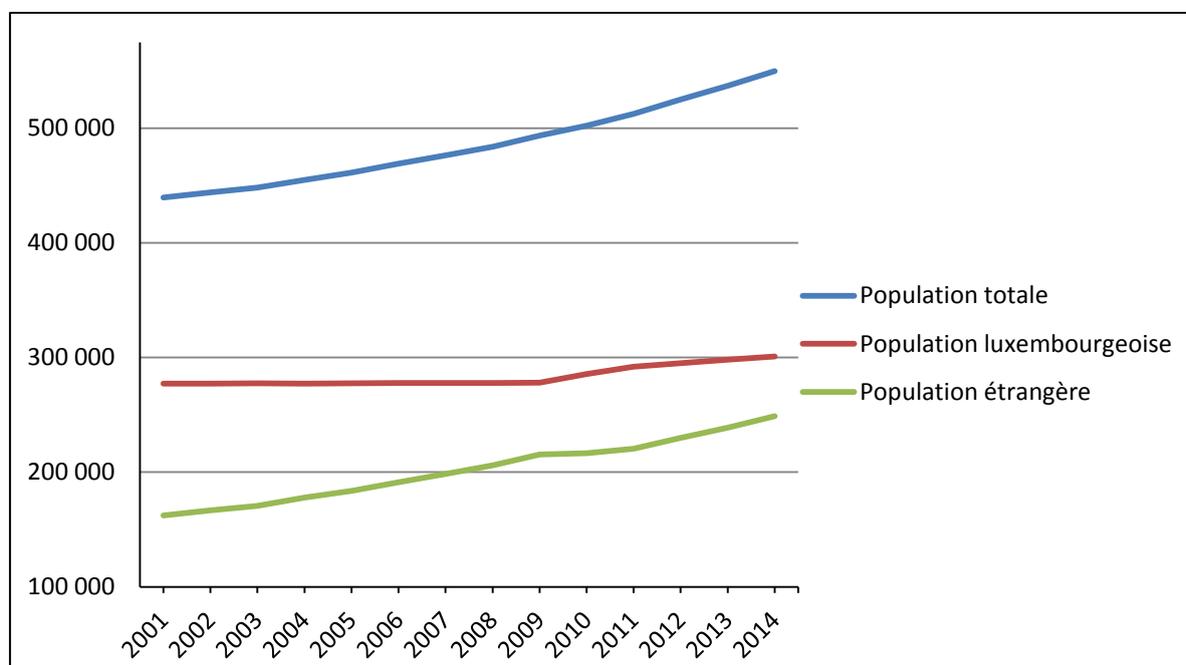
² Informations Statistiques Récentes – Communiqué de presse N° 16-2014, STATEC, p. 1

Tableau 1 : Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 2001 et 2014

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
2001	439 500	277 200	162 300
2002	444 100	277 300	166 700
2003	448 300	277 600	170 700
2004	455 000	277 200	177 800
2005	461 200	277 500	183 700
2006	469 100	277 800	191 300
2007	476 200	277 900	198 300
2008	483 800	277 900	205 900
2009	493 500	278 000	215 500
2010	502 100	285 700	216 400
2011	512 400	291 900	220 500
2012	524 900	295 000	229 900
2013	537 000	298 200	238 800
2014	549 700	300 800	248 900
Variations 2001-2014	+ 110 200 (+25,07%)	+ 23 600 (+8,51%)	+ 86 600 (+53,36%)

Source : STATEC

Graphique 1 : Evolution de la population entre 2001 et 2014



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

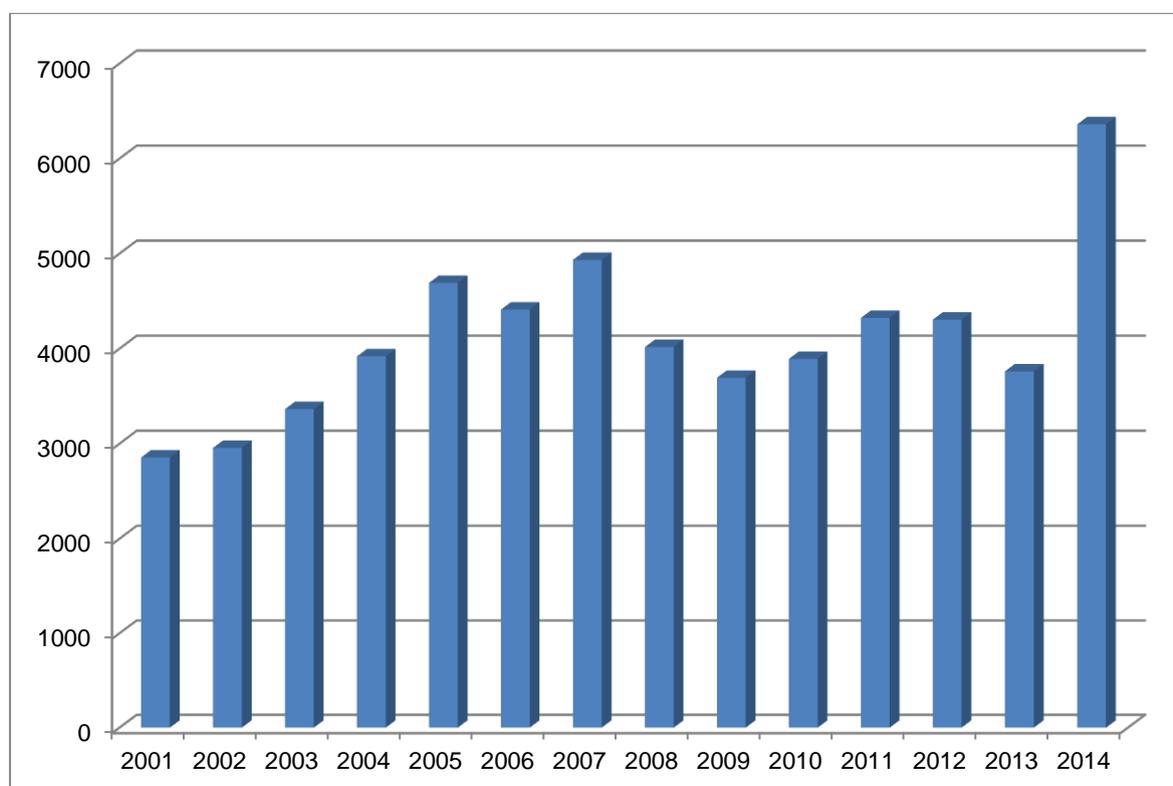
I.1.1.2. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2014, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.105 unités contre 3.507 autorisations délivrées en moyenne entre 1990 et 2000, correspondant à une progression de +17,05% entre ces deux périodes.

Quant au nombre des autorisations de bâtir délivrées entre 2013 et 2014 concernant les logements, celui-ci affiche une variation de +69,10% d'une année à l'autre.

En 2014, le nombre d'autorisations de bâtir était de 6.360 autorisations.

Graphique 2 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2014



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

En ce qui concerne l'évolution des autorisations de bâtir selon les différentes catégories de bâtiments, le tableau 2 renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

Tableau 2 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2013 et 2014

	2013	2014	variation %
	autorisations	autorisations	
Maisons individuelles	1 357	1 594	17,46
Maisons à appartements			
- bâtiments	332	582	
- logements	2 230	4 636	107,89
Logements dans bâtiments non résidentiels	174	130	-25,29
Total logements	3 761	6 360	69,10

Source : STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le nombre d'autorisations de bâtir pour *maisons individuelles* a augmenté en 2014 par rapport à 2013, à savoir de +17,46%. Quant au nombre d'autorisations pour *logements dans les maisons à appartements*, celui-ci affiche une nette progression de +107,89%. De la sorte, sur une période de douze mois, le nombre total d'autorisations de bâtir a augmenté de près de deux tiers.

1.1.1.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2014

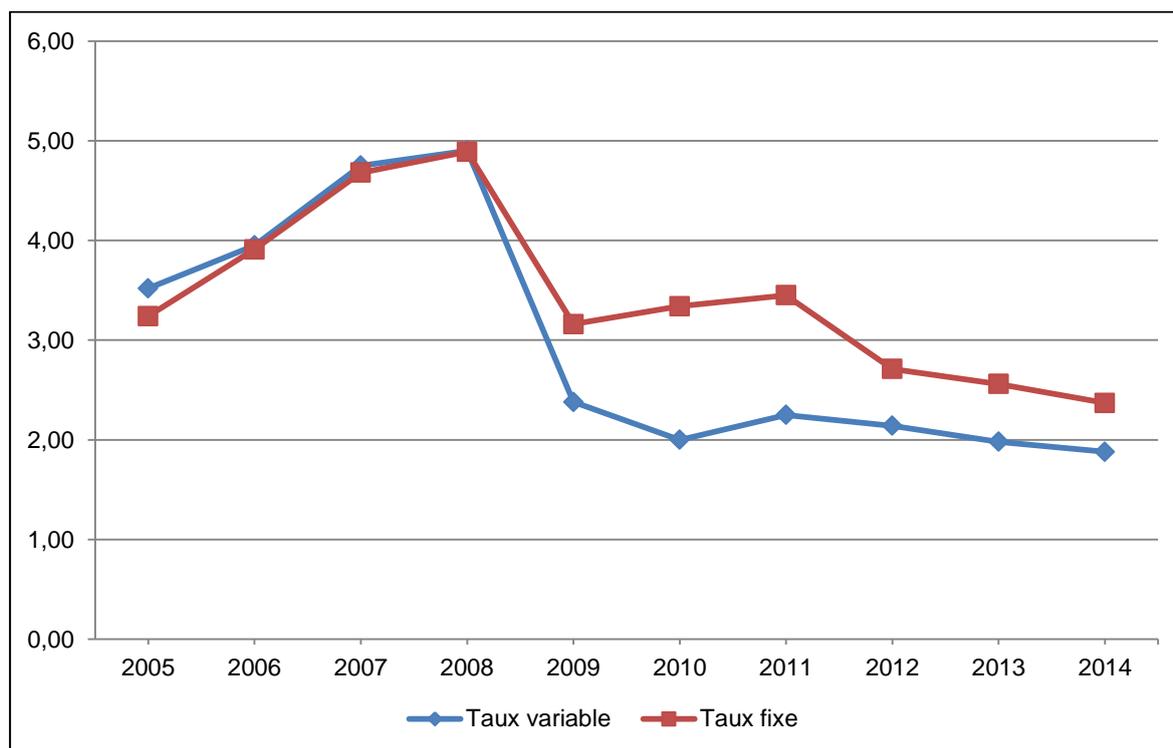
Alors que le début des années 2000 fut marqué par une baisse générale des taux d'intérêt, l'année 2005 marque le début d'une hausse culminant en 2008 à 4,90%.

Suite à la crise financière de la même année, les taux d'intérêts ont fortement chuté pour se stabiliser en 2009, voire légèrement croître entre 2010 et 2012.

A partir de la deuxième moitié de 2012, les taux ont de nouveau connu une forte diminution pour être fixé à 1,98% pour le taux variable et 2,56% pour le taux fixe en 2013. En ce qui concerne 2014, les taux ont connu une diminution un peu moins prononcée que les années précédentes, marquant une stabilisation du marché financier.

Il est néanmoins observable que sur une période de 10 ans, la tendance des taux d'intérêts est à la baisse.

Graphique 3 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2014



Source : BCL

Graphique : Ministère du Logement (moyenne annuelle des taux)

I.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.

Au vu des 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 d'essayer de remédier à cette situation.

Dans ce sens, le Nouveau Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés prévoit un total de quelque 10.100 logements destinés à la vente ou à la location 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.

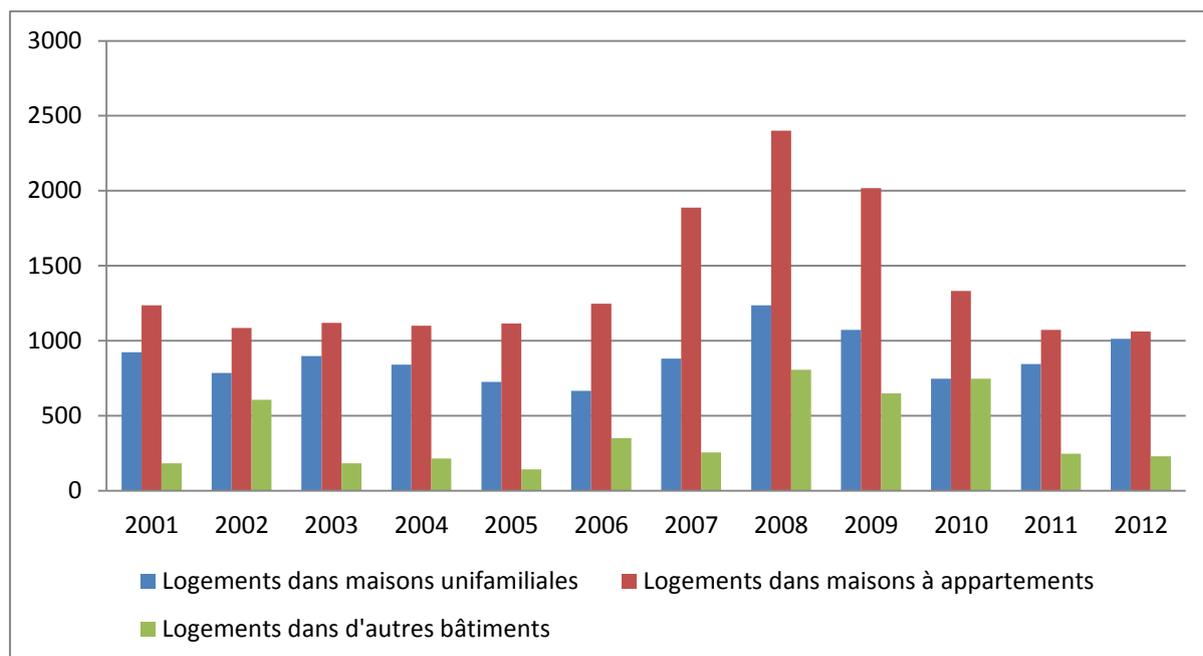
Au cours de l'exercice 2014, un montant total de 47,75 millions d'euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ». Ainsi, sur la période allant de 2008 à 2014, **un montant global de 251,30 millions d'euros** a été liquidé.

I.1.2.1. Logements nouvellement construits³

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2012

Entre 2001 et 2012, 31.907 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.658 unités par année.

Graphique 4 : Evolution du nombre de logements achevés entre 2001 et 2012



Source : STATEC
Graphique : Ministère du Logement

En 2012, le nombre de logements achevés était de 1.013 maisons unifamiliales et de 1.062 appartements.

En comparant la période allant de 2001 à 2012, on constate que la part des maisons et des appartements sur l'ensemble des logements achevés n'a guère changée. Sur l'ensemble des logements achevés en 2012, la quote-part *des appartements achevés* s'élève à presque 46,09%.

Aux 1.013 maisons unifamiliales réalisées en 2012 correspond une surface totale construite de 289.838 m² ainsi qu'un volume bâti de 1.015.629 m³.

Aux 133 maisons à appartements bâties correspondent 140.563 m² de surface construite ainsi que 575.835 m³ de volume bâti pour l'année 2012.

³ Chiffres pour 2013 et 2014 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport.

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 140,48 m² en 2001 à 143,82 m² pour l'année 2012 (+2,38%). Concernant la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci a stagné voire légèrement baissé de 1,32% depuis 2001 pour passer de 70,56 m² à 69,63 m² en 2012.

Tableau 3 : Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2012 (en m²)

Année	Surface moyenne par maison unifamiliale	Surface moyenne par appartement
2001	140,48	70,56
2002	142,83	70,92
2003	138,9	72,16
2004	139,5	70,44
2005	138,48	71,15
2006	134,42	67,22
2007	135,33	66,76
2008	130,39	52,95
2009	131,45	64,22
2010	130,58	64,52
2011	128,28	60,43
2012	143,82	69,63

Source : STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2012

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

Les 133 immeubles à appartements réalisés au total en 2012 comprenaient 1.062 unités de logements, soit -0,93% par rapport à 2011.

Tableau 4 : Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2012

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements immeubles à appartements	Rapport nombre de logements/immeuble
2001	150	1 237	8,25
2002	119	1 085	9,12
2003	162	1 118	6,90
2004	186	1 099	5,91
2005	160	1 114	6,96
2006	149	1 246	8,36
2007	214	1 887	8,82
2008	299	2 400	8,03
2009	313	2 018	6,45
2010	184	1 331	7,23
2011	162	1 072	6,62
2012	133	1 062	7,98

Source : STATEC - Nombre, volume bâti, surface disponible des bâtiments achevés par genre de bâtiment 1970 - 2012

- Augmentation du nombre de logements achevés par 1.000 habitants en 2012 :

Le nombre de logements nouvellement réalisés en 2012 est de 4,39 unités par 1.000 habitants, soit 4,03% de plus par rapport au rapport obtenu en 2011 (4,22 unités). Comparé à la période 2001-2011, le nombre de logements réalisés en 2012 par 1000 habitants est légèrement inférieur à la moyenne de cette dernière décennie (5,69 unités/1000 habitants).

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, celui-ci est de 1,93 en 2012 contre 1,65 en 2011, alors que la moyenne entre 2001-2011 était de 1,86 unités/1000 habitants.

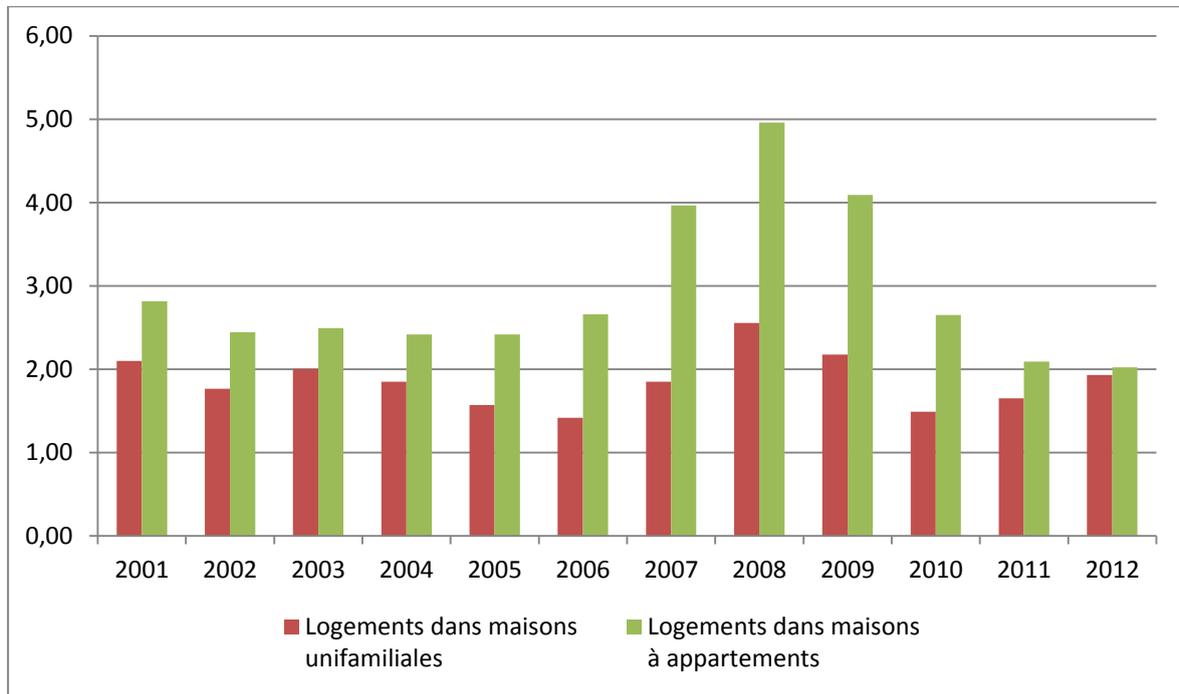
Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2012 est de 2,02 contre 2,09 en 2011. Entre 2001-2011, la moyenne était de 3,0 unités/1000 habitants.

Tableau 5 : Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2011

Année	Population totale	Nombre total de logements		Logements dans maisons unifamiliales		Logements dans maisons à appartements	
		nombre d'unités achevées	nombre de log. par 1000 hab.	nombre d'unités achevées	nombre de log. par 1000 hab.	nombre d'unités achevées	nombre de log. par 1000 hab.
2001	439 500	2 342	5,33	922	2,10	1 237	2,81
2002	444 100	2 475	5,57	784	1,77	1 085	2,44
2003	448 300	2 199	4,91	898	2,00	1 118	2,49
2004	455 000	2 155	4,74	841	1,85	1 099	2,42
2005	461 200	1 979	4,29	724	1,57	1 114	2,42
2006	469 100	2 261	4,82	665	1,42	1 246	2,66
2007	476 200	3 023	6,35	881	1,85	1 887	3,96
2008	483 800	4 444	9,19	1 236	2,55	2 400	4,96
2009	493 500	3 740	7,58	1 073	2,17	2 018	4,09
2010	502 100	2 824	5,62	747	1,49	1 331	2,65
2011	512 400	2 162	4,22	845	1,65	1 072	2,09
2012	524 900	2 304	4,39	1 013	1,93	1 062	2,02

Source : STATEC

Graphique 5 : Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2012



Graphique : Ministère du Logement
Source : STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés

- Nombre de logements achevés selon les régions :

Concernant la subdivision territoriale en trois régions (quatre en prenant la ville de Luxembourg à part) durant la période 2001-2012, il est à constater que le pic de 2008 avec 4.443 nouveaux logements fut suivi d'une baisse significative durant trois ans (-21,25% en moyenne) avant de retourner à la hausse en 2012 (+6,57%).

De la sorte pour l'année 2012 les totaux par districts sont comme suit :

- district de Luxembourg : 1.559 logements, dont 326 sur le territoire de la ville de Luxembourg,
- district de Diekirch : 414 logements,
- district de Grevenmacher : 331 logements.

Tableau 6 : Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2012

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation annuelle
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
2001	1 592 (372)*	67,98	406	17,34	344	14,69	2 342	
2002	1 883 (643)	76,08	302	12,20	290	11,72	2 475	5,68
2003	1 568 (349)	71,31	329	14,96	302	13,73	2 199	-11,15
2004	1 461 (289)	67,80	351	16,29	343	15,92	2 155	-2,00
2005	1 418 (410)	71,65	305	15,41	256	12,94	1 979	-8,17
2006	1 574 (593)	69,46	380	16,77	312	13,77	2 266	14,50
2007	2 255 (591)	74,59	494	16,34	274	9,06	3 023	33,41
2008	3 189 (655)	71,76	638	14,36	616	13,86	4 443	46,97
2009	2 730 (452)	72,99	568	15,19	442	11,82	3 740	-15,82
2010	1 832 (333)	64,87	586	20,75	406	14,38	2 824	-24,49
2011	1 327 (153)	61,38	430	19,89	405	18,73	2 162	-23,44
2012	1 559 (326)	67,66	414	17,97	331	14,37	2 304	6,57

Source : STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés
 * les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

- Bâtiments résidentiels réalisés en 2012 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2012 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 7 : Bâtiments résidentiels construits en 2012 par les divers maîtres d'ouvrage

Type de bâtiments résidentiel	Nombre de bâtiments construits par:					Total
	Particuliers (personnes physiques)	Sociétés (personnes morales)	Organisme public	Etat, communes, etc.	Plusieurs types de propriétaires	
Maisons unifamiliales (dont maisons préfabriquées)	982 (38)	5 -	26 -	- -	- -	1 013
Maisons à appartements	120	4	4	4	1	133
Bâtiments au total	1 102	9	30	4	1	1 146

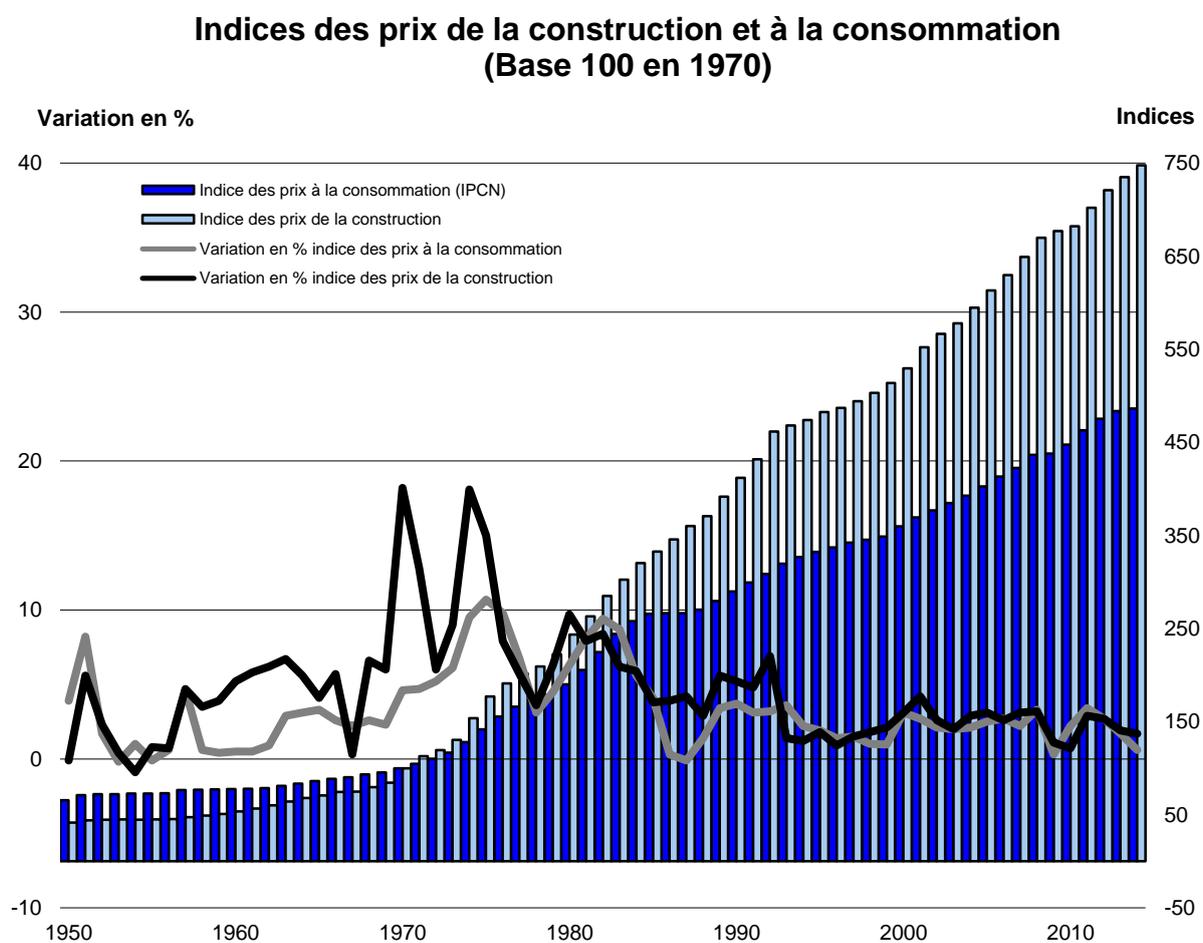
Source : STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés

D'après le tableau ci-dessus, 1.146 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2012, soit +14,49% par rapport au chiffre réalisé en 2011.

- Indices des prix de la construction et à la consommation :

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de l'indice des prix de la construction, celui-ci a atteint en 2014 le taux de 747,63 points, correspondant à une augmentation de 1,7% par rapport au niveau du taux atteint en 2013.

Graphique 6 : Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2014



Source : STATEC

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT

II.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'accession 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.

II.1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2014

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 des technologies de l'information 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.

II.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'accession des particuliers à la propriété d'un logement*, en les aidant à se constituer le capital de départ, à savoir :

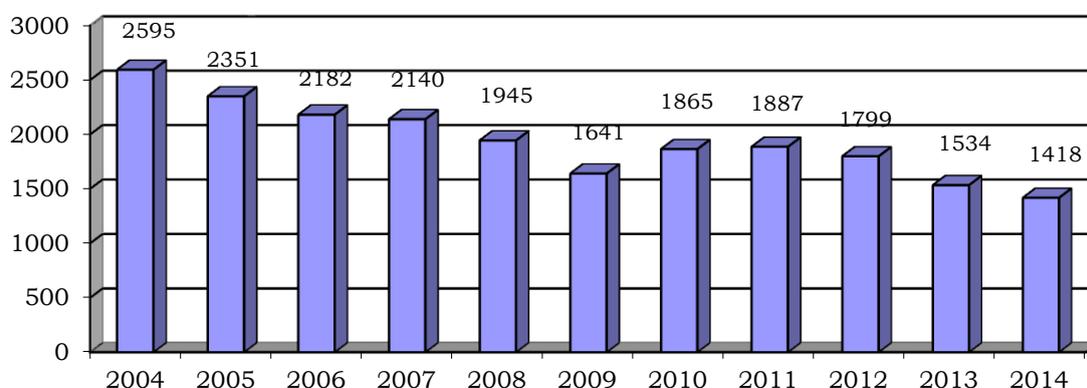
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

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

II.1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition

Avec 1.418 unités, le nombre des primes accordées en 2014 a connu une baisse comparée à celui de 2013 (-7,56%), le montant total des paiements y relatif a également connu une diminution, soit 7 660 472 euros en 2014 (-8,82 %).

Graphique 7 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2004 et 2014

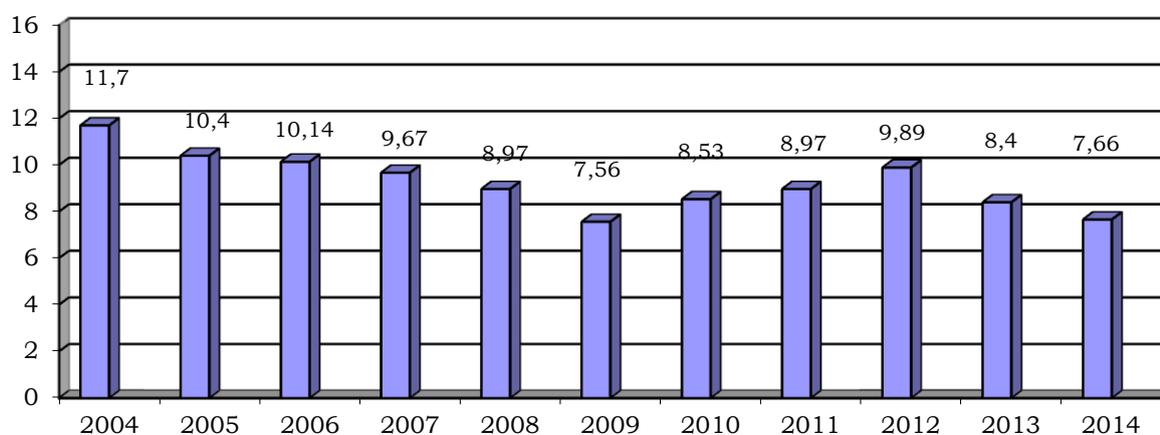


Source et Graphique : Ministère du Logement

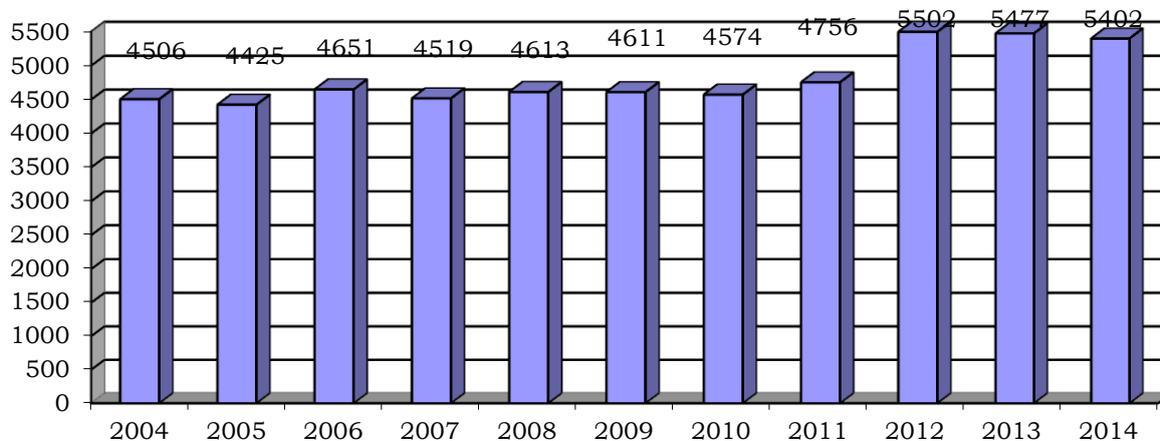
Entre 2004 et 2013 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.994 unités. Quant au chiffre réalisé en 2014, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.418 primes accordées (-28,89%).

Graphique 8 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2004 et 2014 (en millions euros)

Source et Graphique : Ministère du Logement



Graphique 9 : Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2004 et 2014



Source et Graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2014 pour la construction et l'acquisition d'un logement a diminué (-1,37%) à celui obtenu en 2013.

Tableau 8 : Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2014

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
2002	70	30
2003	70	30
2004	76	24
2005	74	26
2006	74	26
2007	76	24
2008	79	21
2009	77	23
2010	76	24
2011	73	27
2012	74	26
2013	70	30
2014	73	27
Total	Moyenne: 74	Moyenne: 26

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

Le rapport prime d'acquisition/prime de construction n a légèrement baissé en défaveur de la prime de construction pour revenir au même rapport de l'année 2011.

Tableau 9 : 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	1 187	1 505	115	384	499	2 004
1990	485	1 316	1 801	298	586	884	2 685
1991	747	1 718	2 465	441	656	1 097	3 562
1992	661	1 262	1 923	625	688	1 313	3 236
1993	699	1 234	1 933	608	577	1 185	3 118
1994	543	1 121	1 664	524	612	1 136	2 800
1995	560	1 129	1 689	459	413	872	2 561
1996	504	1 039	1 543	457	349	806	2 349
1997	538	1 042	1 580	401	356	757	2 337
1998	585	1 116	1 701	467	342	809	2 510
1999	538	929	1 467	354	226	580	2 047
2000	610	993	1 603	444	237	681	2 284
2001	564	837	1 401	252	253	545	1 946
2002	574	782	1 356	431	162	593	1 949
2003	872	1 011	1 883	604	197	801	2 684
2004	955	1 013	1 968	504	123	627	2 595
2005	891	849	1 740	462	149	611	2 351
2006	905	702	1 607	430	145	575	2 182
2007	914	702	1 616	413	111	524	2 140
2008	890	596	1 486	365	94	459	1 945
2009	721	547	1 268	300	73	373	1 641
2010	770	645	1 415	371	79	450	1 865
2011	792	576	1 368	405	114	519	1 887
2012	805	523	1 328	376	95	471	1 799
2013	656	419	1 075	369	90	459	1 534
2014	642	398	1 040	271	107	378	1 418

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

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 1.418 unités (- 56,18%) en 2014.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2014, avec un rapport de 2,75:1, on a noté 2,7 fois plus de primes d'acquisition que de primes de construction.

II.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.

En 2014, le nombre de primes admises a été de 160 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.100 euros par bénéficiaire.

II.1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

Conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 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^{er} janvier au 31 décembre 2014, 250 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 722.794,67 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 2.892 euros en 2014.

Entre 1989 et 2014, un montant total de 24,68 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 15.900 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

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

D'après les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 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 2014, 33 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.059 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.200 personnes ont pu bénéficier de cette mesure.

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

Pendant l'année budgétaire 2014, aucune demande de prime pour personnes handicapées physiques ont 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.

Entre 1989 et 2014, 243 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,64 millions euros.

II.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.

171 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2014.

Résumé:

En ce qui concerne l'ensemble des aides en capital prévues au point 2.1.1., il y a lieu de noter que l'Etat a accordé quelque 218,38 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2014.

Tableau 10 : Aides en capital accordées/à accorder entre 2003 et 2014 (en millions d'euros)

	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*
Prime de Construction + Prime d'architectes	3,25	2,36	2,36	2,33	1,99	1,84	1,52	1,79	2,12	2,08	2,13	1,75
Prime d'acquisition	8,32	9,41	8,12	7,87	7,72	7,17	6,07	6,76	6,89	7,84	6,29	5,95
Prime d'épargne	2,31	2,03	1,89	1,09	1,08	0,94	0,77	0,74	0,67	0,49	0,40	0,34
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	0,71	0,65	0,83	0,69	0,75	0,60	0,48	0,86	0,82	0,82	0,77	0,72
Aide épargne-logement	-	-	0,039	0,023	0,016	0,016	0,021	0,015	0,013	0,008	0,006	0,017
Total	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	10,17	10,51	11,24	9,60	8,78

* Montants liquidés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire en question
Source : Ministère du Logement

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

Conformément aux dispositions de l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 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 2015, quelque 152,39 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 2014, le montant total des remboursements a été de 7,38 millions euros et concernait 2.794 dossiers.

II.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.

II.1.1.2. Les aides en intérêt

II.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.

La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,575% et 2,45%.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014, un montant global de 21,86 millions euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 135.583 unités en 2014, soit une augmentation de 17,60% par rapport à 2013.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2014, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 464,62 millions euros.

II.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 est avant tout placée dans l'optique familiale.

Pour tout logement dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement a eu lieu avant le 31 décembre 2014, respectivement pour tout logement dont les travaux de construction ou d'amélioration ont débuté avant cette date, la bonification d'intérêt n'est liée à aucune condition de revenu.

Elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,50% par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011.

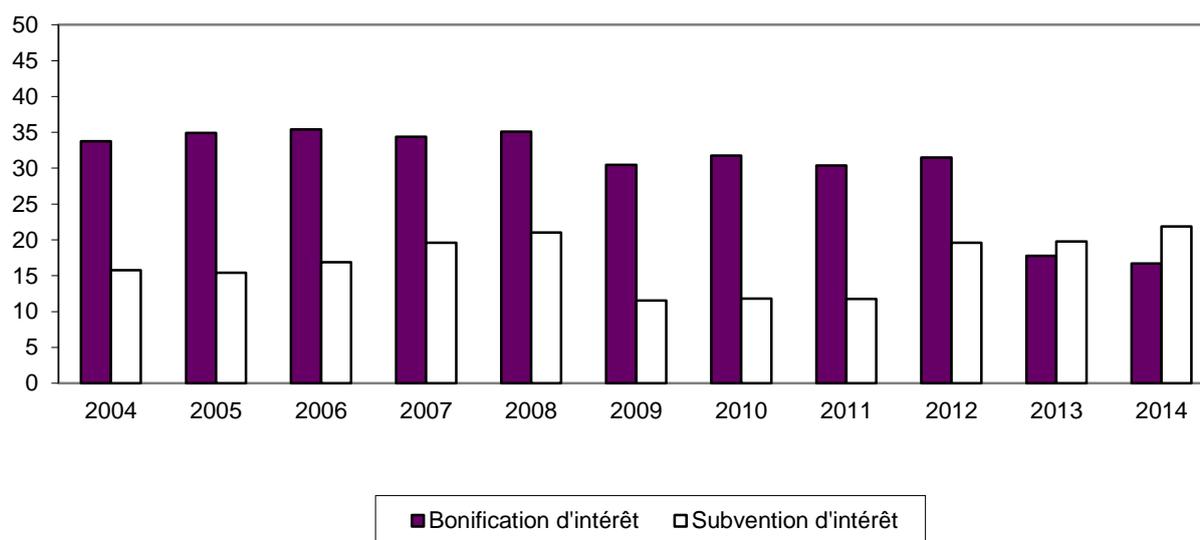
Il en résulte que, suite à l'introduction de la bonification d'intérêt qui prend en compte les prêts jusqu'à concurrence de 175.000 euros, le cercle des bénéficiaires d'aides étatiques en matière de logement se trouve nettement élargi.

Ainsi, pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014, 237.061 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 16,69 millions euros soit quelque 1,39 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2014, 565,20 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

À noter qu'à partir de l'année 2015 il a été introduit une limite de revenu pour les demandeurs d'une bonification d'intérêt, telle que prévue par la loi du 19 décembre 2014 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir. Cette limite a été fixée à quatre fois le salaire social minimum pour salariés non qualifiés.

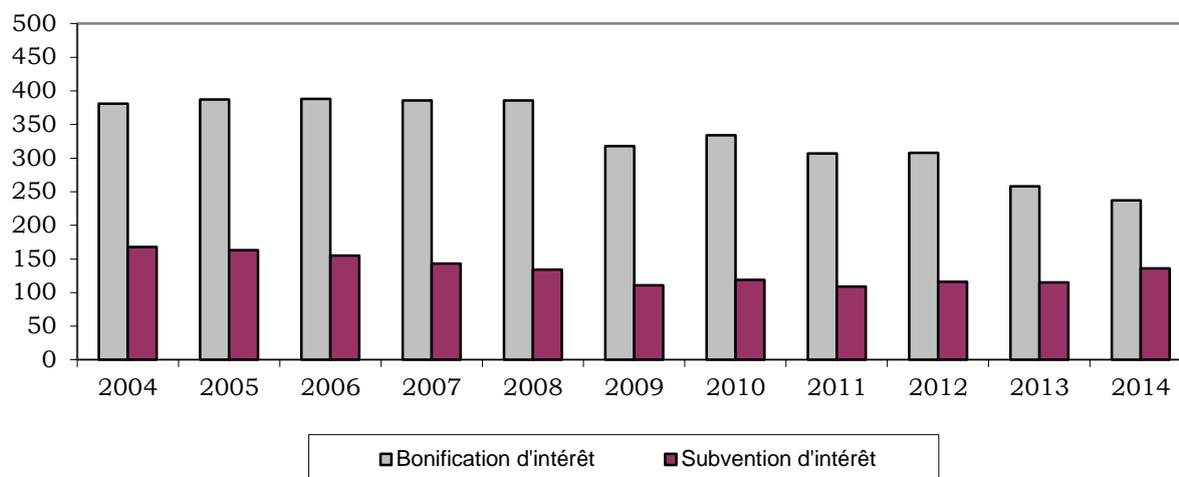
Graphique 10 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2004 et 2014 (en millions d'euros)



Source et Graphique : Ministère du Logement

Aux 38.553.357,61 euros accordés en 2014 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 372.644 paiements.

Graphique 11 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2004 et 2014



Source et Graphique : Ministère du Logement

Tableau 11 : Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1998 et 2014 (en millions d'euros)

Année	Bonifications	Subventions	Total
	d'intérêt	d'intérêt	
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	30,38	11,75	42,13
2012	31,51	19,58	51,09
2013	17,76	19,8	37,56
2014	16,69	21,86	38,55
Total 1998 – 2014			781,23

Source : Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point II.1.1.2., l'Etat a accordé quelque 781,23 millions euros entre 1998 et 2014.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution de l'année précédente, on peut constater pour l'année 2014, une légère augmentation du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une diminution du montant concernant les bonifications d'intérêt. A noter que la baisse considérable du montant de la bonification de l'année 2013 est due au fait que par règlement grand-ducal du 22/02/2013 le taux de la bonification a été ramené de 0,75% à 0,50% par enfant à charge.

II.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 224 garanties de l'Etat accordées en 2014 s'élevaient en moyenne à 82.530 euros.

II.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^{er} 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.

94 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 141.035,03 euros ont connu une suite favorable en 2014.

II.1.1.5. L'Agence Immobilière Sociale (AIS)

Opérationnel depuis 2009, « l'Agence Immobilière Sociale » est un 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.

Fin 2014, l'AIS gérait 154 logements avec 470 personnes logées, dont 222 enfants. L'AIS a réalisé jusqu'à présent 215 Projets d'Inclusion Sociale par le Logement (PISL). Pour accentuer le caractère transitoire du dispositif AIS, il reste à dire que 72 ménages (soit 187 personnes) ont déjà quitté le dispositif AIS pour se loger par leurs propres moyens et que 15 logements ont été retournés aux propriétaires.

Tableau 12 : Evolution du parc de logements de l'AIS

	fin 2013	fin 2014
Logements gérés	117	154
Personnes logées (dont enfants)	365 (172)	470 (222)
Dossiers en attente	434	583

Source : AIS

A noter que ce projet est cofinancé par le Ministère du Logement et le Ministère de la Famille et de l'Intégration ainsi que par la Ville de Luxembourg, les communes de Betzdorf, Niederanven, Junglinster et Hespérange, resp. par leurs Offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au Département du Logement incombe des frais divers relatifs aux logements locatifs proprement dits.

Tableau 13 : Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2014

		Montants en euros
1	Frais juridiques	34 111,18
2	Frais d'études et d'experts	17 594,24
3	Frais d'entretien des logements	28 193,54
4a.	Vides locatifs et frais annexes	15 369,36
4b.	Loyers et frais annexes impayés	22 017,66
4c.	Créances douteuses à plus de 3 mois	- 10 231,20
5	Secours financier	9 989,03
6	Loyer local AIS et frais annexes	26 275,75
7	Frais extraordinaires	53 162,79
	TOTAL :	196 482,35

Source : AIS

II.1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2014

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 2014*

En 2014, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue presque la moitié, soit 48,24% 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 (36,53%).

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2014*

Avec 45,84% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (39,63%).

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2014*

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 34.245 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 2014

En 2014, 83,60% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 48,80% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui obtenu en 2013.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2014

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (55,70%) à bénéficier en 2014 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2014 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2013.

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

Par rapport à 2013, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,53% en 2014.

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

En 2014, 34,30% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 24.732 euros, alors que 29,38% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 24.732 et 30.440 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2014 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2013, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (81,11%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2014.

- *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 2014: 78,17% contre 78,11% en 2013.

- *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 2014, 36,15% des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, 36,21% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 82,27% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

II.1.1.7. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement

a) Les chiffres-clés de l'année 2014

En 2014, l'Etat a accordé 47,32 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

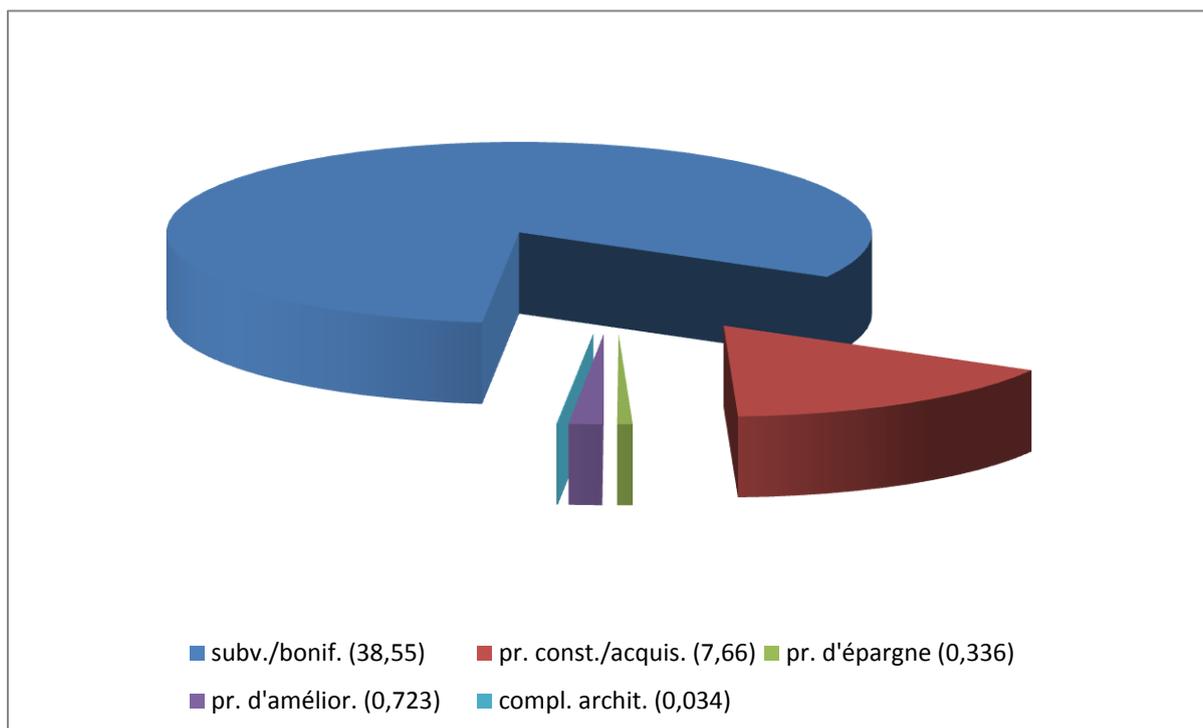
Tableau 14 : Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2014

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants	Nombre des
	(en mio. euros)	dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	7,660	1 418
Primes d'épargne	0,336	160
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	38,553	27 447
Primes d'amélioration et	0,723	250
Primes pour personnes handicapées physiques	0,000	0
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,034	33
Aide épargne-logement	0,017	171
Total	47,323	29 479

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014 a stagné par rapport à 2013 (+0,33%).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2014 une légère baisse de 4,12% par rapport à 2013.

Graphique 12 : Répartition des aides individuelles payées en 2014 (en millions d'euros)



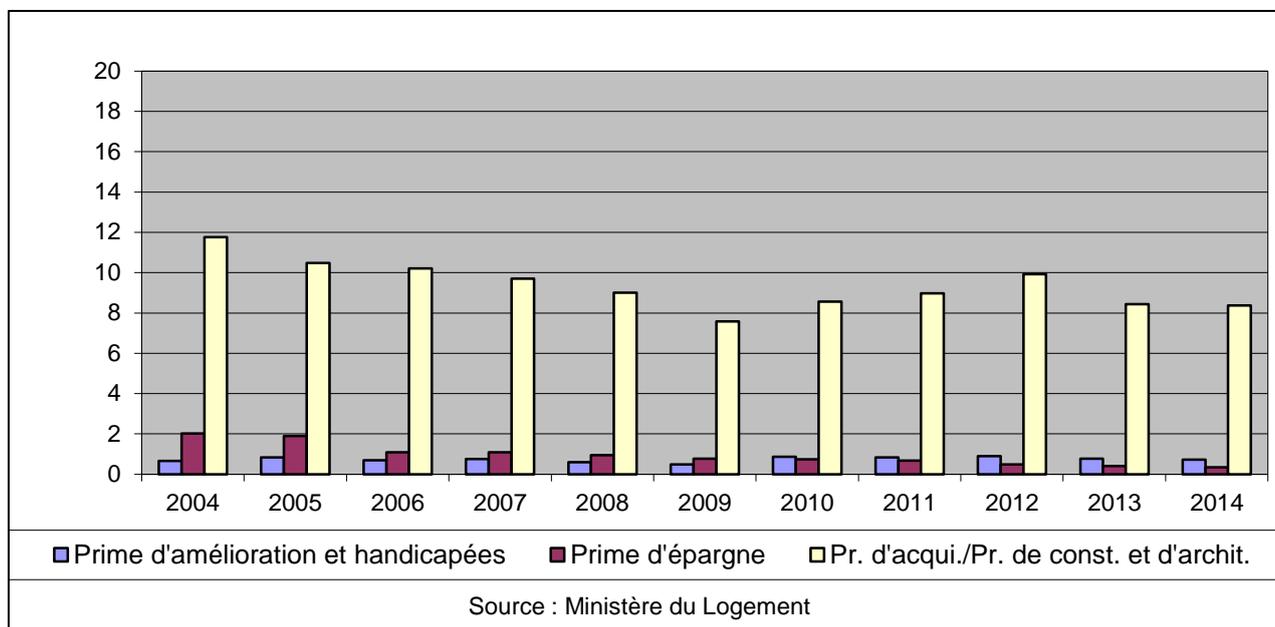
Source: Ministère du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2014

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^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2014, 207,32 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 13 : Répartition des aides en capital payées entre 2004 et 2014



Graphique 14 : Evolution des aides en capital payées entre 2004 et 2014

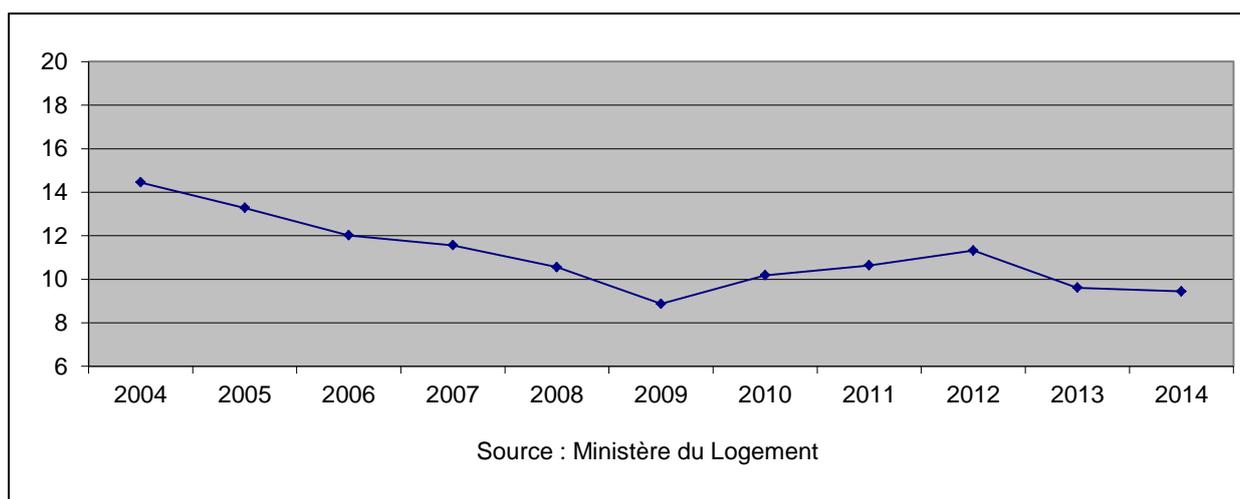


Tableau 15 : Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2008 à 2014

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2008°	2009°	2010°	2011°	2012°	2013°	2014°	TOTAL
subventions/ bonifications (15.0.34.080)	56 600 000	55 000 000	50 000 000	42 167 000	51 115 000	37 560 000	38 800 000	331 242 000
*primes construction/ *primes acquisition/ *primes architecte (45.0.53.000)	8 537 400	8 251 100	8 046 300	9 000 000	9 477 500	8 949 000	6 733 200	58 994 500
*primes épargne (45.0.53.002)	1 028 200	772 900	688 100	605 000	496 500	454 900	235 100	4 280 700
*primes amélioration (45.0.53.003)	370 200	502 400	916 800	927 000	879 800	909 500	510 800	5 016 500
primes handicapés (45.0.53.004)	-	15 000	15 000	15 000	2 500	10 500	-	58 000
garanties locatives (45.0.53.007)	22 400	34 300	32 000	32 000	37 900	39 200	39 700	237 500
aide épargne logement (45.0.53.008)	14 000	21 600	15 000	13 000	8 000	6 200	17 100	94 900
TOTAL	66 572 200	64 597 300	59 713 200	52 759 000	62 017 200	47 929 300	46 335 900	399 924 100

° chiffres arrondis correspondant aux montants liquidés lors des années budgétaires respectives, c'est-à-dire jusqu'au 31 mars des années subséquentes

* depuis l'exercice 2014 – article budgétaire unique intitulé 'Aide individuelle au logement : primes en relation avec un logement et un habitat durables'

II.1.2. 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^{er} 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 de 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.

II.1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement

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

En 2014, le montant des remboursements s'élève à 23.736.824 euros, dont 19.830.522 euros concernent des créations de logements et 3.906.302 euros concernent des rénovations.

On peut observer une augmentation considérable du nombre des demandes de remboursement présentées par rapport aux années précédentes, à savoir : 6.743 demandes introduites en 2014 contre 4.102 en 2013 et 3.967 en 2012.

Cette évolution atypique trouve son origine dans les modifications législatives établissant des restrictions de la faveur fiscale au niveau logement locatif, à partir de 2015.

Depuis 1992, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 1.006,86 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 877,33 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 129,53 millions euros ont été remboursés depuis 1992.

Tableau 16 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2014 (en euros)

Année	Création de logements	Rénovation de logements	Total
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
2011	32 472 285	6 061 528	38 533 813
2012	32 911 588	5 885 952	38 797 540
2013	29 264 056	4 573 618	33 837 674
2014	19 830 522	3 906 302	23 736 824
TOTAL	877 330 999	129 526 979	1 006 857 978

En 2014, les remboursements de la TVA-Logement ont nettement diminué (-29,84%). Ce phénomène est conforme à l'utilisation de plus en plus poussée des possibilités offertes dans le cadre de l'application directe du taux de TVA de 3%.

II.1.2.2. Application directe du taux de 3%

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

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.

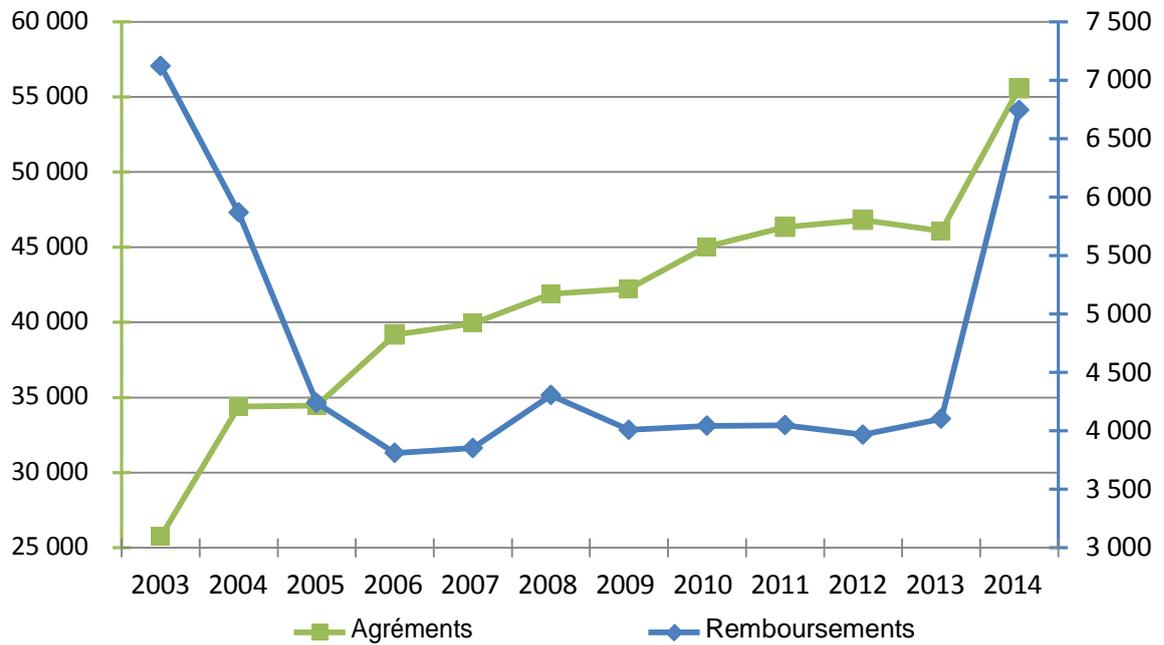
L'assujetti (le fournisseur), chargé de l'exécution des travaux, présente une demande d'application directe du taux super-réduit à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour agrément.

Tableau 17 : Nombre d'agrément et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%

Année	Agréments avisés positivement	Faveur fiscale (12%) (en euros)
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
2011	46.344	188.713.746
2012	46.804	202.352.278
2013	44.337	188.493.245
2014	55.567	296.913.914
TOTAL	500.436	2.009.491.657

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.

Graphique 15 : Évolution des demandes d'agrément et de remboursements en matière de TVA-logement



Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines – rapport d'activité 2014

II.1.3. Crédit d'impôt (Bëllegen Akt – Loi modifiée du 30 juillet 2002)

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

Introduction d'un abattement pour les personnes physiques désireuses d'acquérir à titre onéreux un logement à des fins d'habitation personnelle - abattement imputé sur un crédit d'impôt de 20.000,- euros, déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription.

Les abattements accordés pendant l'année 2014 se sont chiffrés à un montant global de 128.262.417,- euros (119.905.312,- euros en 2013). Au cours de la même période, des abattements pour non-accomplissement des conditions imparties par la loi (régularisations) ont été remboursés pour un montant global de 4.691.644,- euros.

Tableau 18 : Evolution du crédit d'impôt depuis 2006

Année	Abattements accordés	Régularisations
2006	130.850.000	
2007	139.308.942	17.680.176
2008	122.133.399	16.295.234
2009	128.705.950	15.485.333
2010	150.162.744	10.978.703
2011	144.306.168	7.310.953
2012	134.131.779	6.327.010
2013	119.905.312	4.029.225
2014	128.262.417	4.111.681
TOTAL	1.197.766.711	82.218.315

Le montant du crédit d'impôt accordé en matière des droits d'enregistrement pour l'exercice 2014 a augmenté de 8.357.105 euros par rapport à l'exercice 2013, ledit crédit passant de 119.905.312 euros à 128.262.417 euros (+7,0%).

Le montant des régularisations, qui constituent des recettes pour l'État, a connu une légère augmentation, passant de 4.029.225 euros à 4.111.681 euros (+2,0%).

Cette augmentation est surprenante en tenant compte du fait que le délai d'occupation minimum d'un logement notamment a été ramené de 4 à 2 ans par la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte de logement avec les communes. Ainsi, depuis 2009, le montant des régularisations était en constante régression passant de 13,274 millions euros en 2009 à 4,029 millions euros en 2013.

Le montant du crédit d'impôt accordé et l'évolution des régularisations ont eu un impact financier négatif sur les recettes encaissées par l'AED durant l'année 2014 de 124.150.735 euros.

II.1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2014

En vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics et privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction ou de la rénovation de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Le nouveau programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés, arrêté par règlement grand-ducal du 21 octobre 2014, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat. Ledit programme porte sur un total de 472 projets comportant 5.812 unités de logements destinés à la vente et 4705 unités destinées à la location. Par rapport au 9^{ème} programme précédent, 129 nouveaux projets se sont rajoutés.

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 ou la rénovation 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.

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.

Les deux promoteurs publics que sont le Fonds du Logement et la Société nationale des Habitations à bon Marché font 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.

Au risque de se répéter d'année en année, le problème du manque d'offre de logements locatifs reste très important. L'effort de sensibilisation surtout envers les communes mais aussi les promoteurs privés est permanent afin non seulement de promouvoir la création de logements abordables en matière de location mais également de diversifier au tant que possibilité la variété des logements offerts.

C'est grâce à cet engagement sans relâche que nombre de nouveaux projets du programme de construction d'ensembles concernent des projets destinés à la location et initiés par des communes

mais aussi, et cela est encourageant pour l'avenir, des projets initiés par des promoteurs privés en vue de la réalisation de logements pour étudiants. D'autres projets pour étudiants ont pu être réalisés sur initiative des promoteurs publics notamment les Villes de Luxembourg, d'Esch-sur-Alzette, de Dudelange ainsi que du Fonds du Logement mais aussi sur initiative d'associations et de fondations à l'instar de celui de la fondation LALUX à Esch-Belval.

En 2014, un peu moins de 700 unités de logements ont pu être réalisées par les différents promoteurs. 1775 logements sont en cours de réalisation, 5095 sont au stade de planification et environ 700 sont à l'étude. Parmi ces logements, un peu plus de 40% représentent des logements locatifs.

Le Fonds du Logement va ou est en train de finaliser deux importants projets de logements pour étudiants à Differdange et à Esch-sur-Alzette, continue la réalisation des différents lots de construction au Nonnewisen (Esch-sur-Alzette) et a finalisé la première phase d'assainissement des anciennes friches industrielles à Wiltz afin d'y aménager, à terme, environ 700 logements. En dehors de ces projets, une centaine d'autres logements subventionnés sont en cours d'exécution fin 2014 respectivement début 2015.

A Olm, la SNHBM est en train d'élaborer un plan directeur avec comme objectif la finalisation d'un 1^{er} PAP fin 2015 pour à terme prévoir la réalisation de 800 à 900 logements. Au Kirchberg, la Société construit environ 400 logements (dont 115 locatifs) sur des terrains appartenant actuellement au Fonds du Kirchberg.

Plusieurs communes sont en train de réaliser un total de 264 unités de logement. Quelque 269 unités se trouvent au stade de la planification (PAP ou appel d'offres) alors que 111 unités sont encore à l'étude.

D'autres promoteurs, tels que a.s.b.l., fabriques d'église et fondations, sont en train de réaliser un total de 350 unités de logements.

Les dépenses du budget de l'exercice 2014 relatif aux aides à la construction d'ensembles - participations étatiques ont été de 42.972.487 euros (+47% par rapport à 2013) dont 16,5 millions d'euros pour le Fonds du Logement, 6 millions d'euros pour la SNHBM, 12,9 millions d'euros pour les communes et 7,5 millions d'euros pour les autres promoteurs notamment les asbl et les fondations.

Néanmoins, il faut redoubler d'efforts de promotion, de soutien et de conseil envers les promoteurs afin de pouvoir combler un tant soit peu le déficit en matière de logements abordables destinés à la location nonobstant les contraintes liées aux nécessaires économies budgétaires.

II.1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2014

Pendant la période allant de 1990 à 2014, l'Etat a accordé quelque **5,12 milliards** euros (dont 456,57 millions euros en 2014) sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

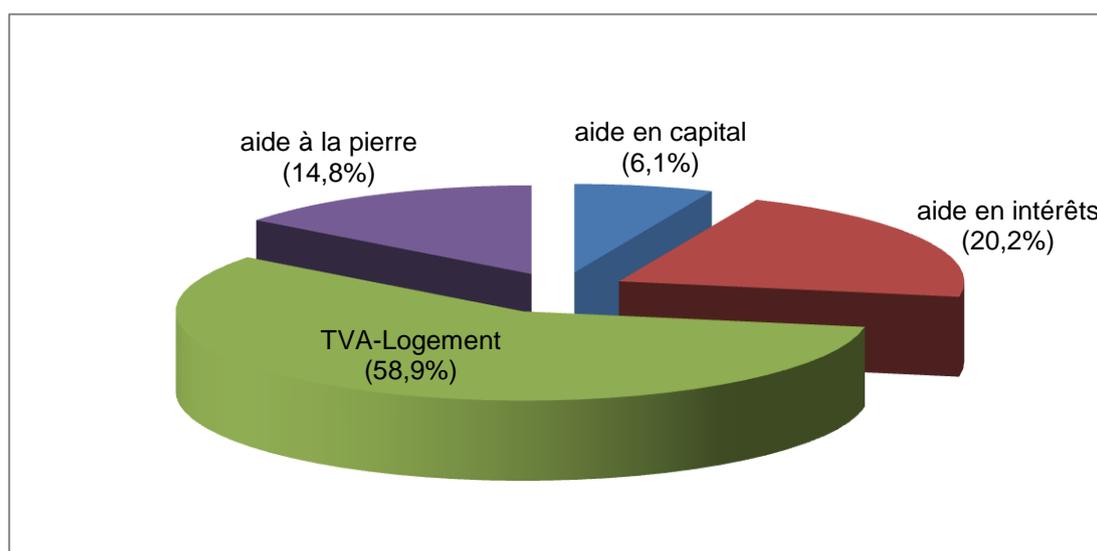
- **312,94** millions euros (6,1%) versés sous forme **d'aide individuelle en capital**, dont 7,54 millions en 2014 ;
- **1.037,10** millions euros (20,2%) sous forme **d'aide individuelle en intérêts**, dont 38,80 millions en 2014 ;
- **759,38** millions euros (14,8%) sous forme **d'aide à la pierre**, dont 90,58 millions en 2014 ; incluant les paiements aux communes relatifs au pacte logement (47,75 millions) ainsi que la dotation au Fonds du Logement (1 million).

1.006,86 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 23,74 millions euros en 2014).

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 s'élève à 2.009,49 millions euros, dont 296,91 millions euros en 2014.

La faveur fiscale globale en matière de **TVA-Logement** s'élève donc à quelque **3,01 milliards** euros, soit 58,9 % du montant total des aides étatiques.

Graphique 16 : Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990



Source : Ministère du Logement

II.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, 11, rue de Hollerich à Luxembourg-Gare

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 2014 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 primes 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 basse consommation 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.

En outre, 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.

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

A partir de mars 2009, le service « Conseils écologiques en construction », assuré par l'OekoZenter Lëtzebuerg, était également disponible les mardis-après-midis (sur base de rendez-vous) au Biergeramt à Esch-sur-Alzette.

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.

II.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 *Luxembourg Institute of Socio-Economic Research* (LISER).

L'ensemble des travaux effectués en 2014 par l'Observatoire de l'Habitat a été déterminé conjointement par le Ministère du Logement et le LISER, dans le cadre d'un programme de travail annuel. Ce dernier a été validé lors de la signature de la convention annuelle de l'Observatoire de l'Habitat, entre l'Etat et le LISER.

Le programme de travail de l'Observatoire de l'Habitat se structure à partir des trois objectifs fondamentaux suivants :

- la collecte et la centralisation de données concernant le logement ;
- l'analyse des données et des informations collectées ;
- la diffusion des données et des analyses effectuées.

Pour l'année 2014, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants :

- l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix des logements proposés dans les annonces ;
- les actes de vente et les prix de vente des biens immobiliers et fonciers issus des actes notariés (*via* les données de la Publicité Foncière) ;
- le potentiel foncier constructible pour l'habitat, la consommation foncière dans les communes, ainsi que l'analyse de la densité résidentielle sur les terrains consommés et reconstruits ;
- l'analyse du coût du logement pour les locataires sur le marché privé ;
- le confort et les conditions de logement.

II.3.1. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée. Depuis 2012, un partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU lui permet également de disposer de l'ensemble des annonces publiées sur ce portail au cours du trimestre.

Depuis octobre 2014, « Le Logement en chiffres », est une publication commune de l'Observatoire de l'Habitat et du Statec. Cette publication semestrielle regroupe les dernières données disponibles sur les ventes de logements. Ces statistiques sont établies à partir d'un extrait de la Publicité foncière fourni par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

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 sont également utilisées pour réaliser 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. L'Observatoire de l'Habitat propose aussi un suivi des prix annoncés par quartier à Luxembourg-Ville.

II.3.1.1. Prix annoncés à la vente

La baisse du nombre d'annonces de ventes de biens immobiliers amorcée en 2013 s'est poursuivie au cours de l'année 2014. Toutefois, le rythme de cette réduction de l'offre de vente s'est très fortement ralenti, notamment au deuxième semestre 2014. Ainsi, entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014, le nombre d'annonces de vente ne s'est réduit que de 9% pour les maisons et de 7% pour les appartements.

Cette baisse du nombre d'annonces a été tirée avant tout au cours des années 2013 et 2014 par une forte réduction du stock des annonces déjà parues, ce qui suggère que les biens mis en vente restent moins longtemps sur le marché. Dans le même temps, la part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées a fortement augmenté depuis deux ans. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent ainsi 66% de l'ensemble des annonces publiées au 4^e trimestre 2014, contre 51% au 4^e trimestre 2012. Pour la vente d'appartements, la part des nouvelles annonces est également passée de 29% à 69% entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2014.

En moyenne sur l'année 2014, les appartements représentaient environ 61% du total des offres de vente au Grand-Duché de Luxembourg, contre 39% pour les maisons. La part des appartements dans le total des offres de vente est strictement identique à celle relevée un an plus tôt.

Les indicateurs des prix annoncés en euros courants indiquent quant à eux une hausse assez nette depuis un an : entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014, les prix annoncés à la vente ont ainsi augmenté de +5,2% pour les maisons et de +12,1% pour les appartements (cf. tableau 18).

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des indicateurs des prix annoncés à la vente est quasiment inchangée puisque le taux d'inflation mesuré par l'Indice des Prix à la Consommation Nationale (IPCN) du STATEC a été quasiment nul sur l'année 2014 : +5,4% pour les maisons entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014, et surtout +12,5% pour les appartements sur la même période.

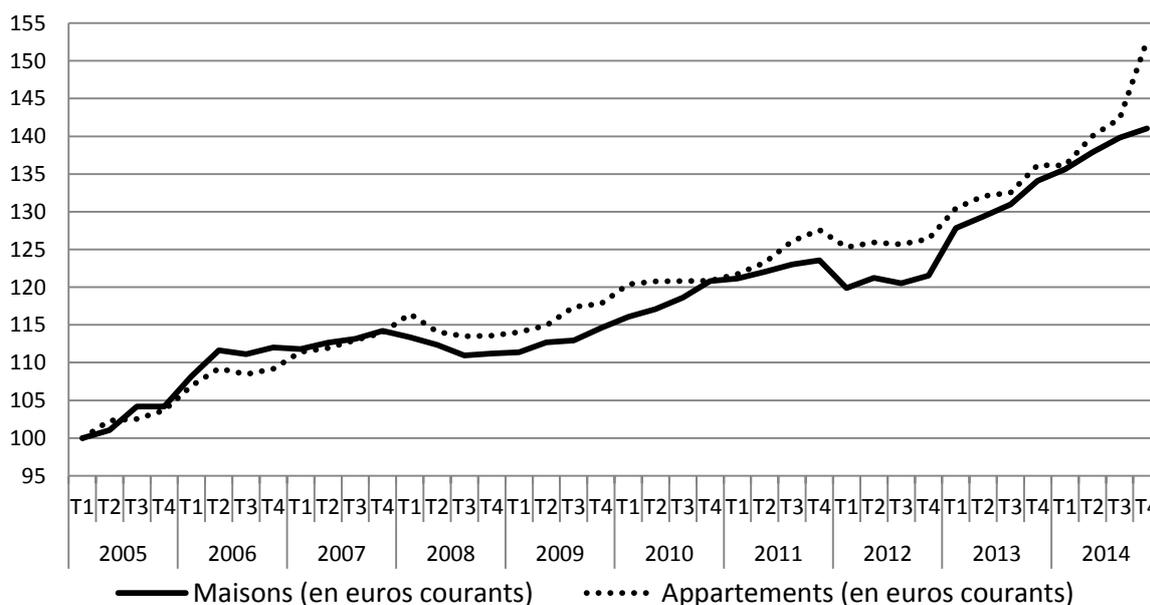
Tableau 19 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4^e trimestre 2014 (en euros courants)

Segments	Nombre d'annonces relevées au 4 ^e trimestre 2014	Indicateur au 4 ^e trimestre 2014	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	4.970	141,04	+0,9%	+5,2%
Vente d'appartements	8.572	152,68	+7,3%	+12,1%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2013-2014)

En observant l'évolution des prix annoncés en euros courants sur une période plus longue (cf. graphique 17), les indicateurs des prix annoncés des maisons et des appartements ont connu une baisse sensible au cours de l'année 2008. L'année 2009 a 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 leurs niveaux d'avant-crise au cours du second semestre 2009. Entre début 2010 et fin 2011, la hausse des prix annoncés à la vente avait été assez régulière, puis cette hausse s'est interrompue au cours de l'année 2012. Elle a donc repris très fortement depuis la fin de l'année 2012 et s'est prolongée en 2013 et 2014. Nous pouvons noter également que les évolutions des indicateurs des prix annoncés à la vente étaient très similaires pour les appartements et les maisons jusqu'en 2013. En 2014, les prix annoncés des appartements à la vente ont toutefois augmenté beaucoup plus fortement que ceux des maisons.

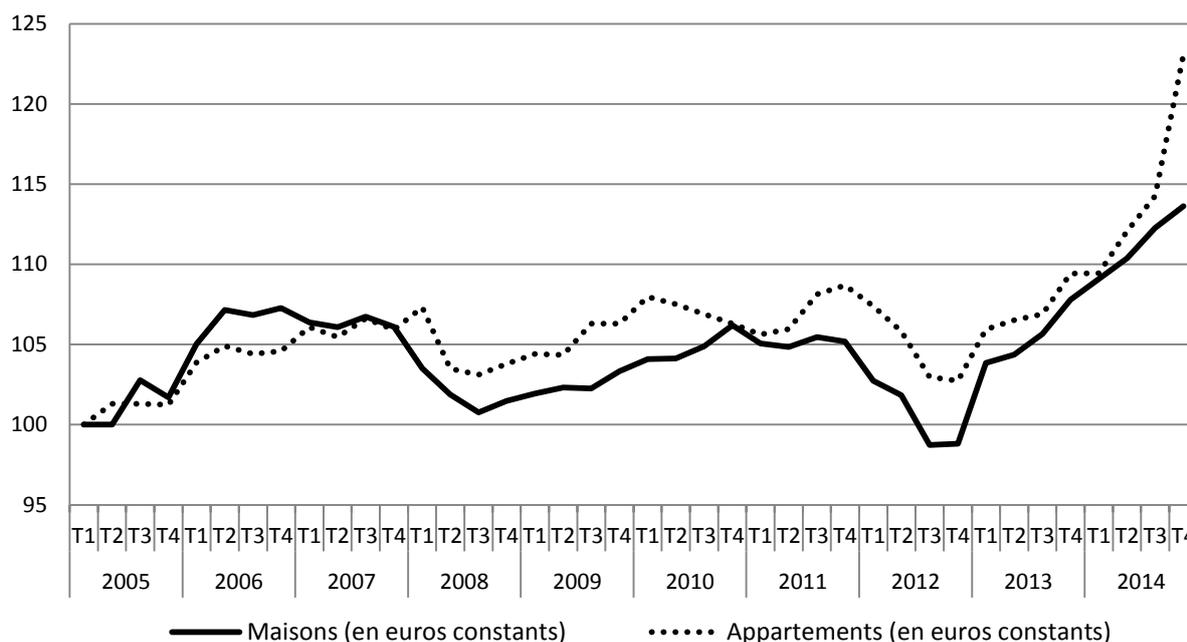
Graphique 17 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2014 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2014)

En euros constants, il apparaît que l'augmentation cumulée des indicateurs des prix annoncés à la vente est plus modérée sur les neuf dernières années (cf. graphique 18) : +13,6% au total pour les maisons entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2014 (soit environ +1,3% en moyenne par an sur cette période) et +23,1% au total pour les appartements (soit environ 2,1% par an), une fois corrigé des effets de l'inflation.

Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2014 (en euros constants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2014)

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la vente (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>).

II.3.1.2. Prix annoncés à la location

Comme pour l'offre de vente de logements, le nombre d'annonces de location avait fortement diminué entre 2012 et 2013. Mais, contrairement à l'offre de vente, cette baisse s'est interrompue pour les annonces de location. En fin d'année 2014, l'offre de location est même repartie à la hausse, particulièrement pour les appartements : le nombre d'annonces a ainsi augmenté de 3,6% pour la location de maisons et de 21,1% pour la location d'appartements entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014. Cette hausse du nombre d'annonces provient en partie d'une augmentation du stock

des annonces déjà parues qui restent plus longtemps sur le marché, mais aussi et surtout d'une augmentation du nombre de nouvelles annonces. Au 4^e trimestre 2014, les nouvelles annonces représentent ainsi 87% des offres de location de maisons (contre 89% un an plus tôt) et 91% pour les appartements (94% .au 4^e trimestre 2013).

Sur l'année 2014, les appartements représentent ici en moyenne 86% des offres locatives relevées au Luxembourg, contre seulement 14% pour l'offre de location de maisons. Ces parts relatives sont quasiment identiques à celles relevées au cours de l'année précédente.

En ce qui concerne les évolutions récentes des indicateurs des loyers annoncés en euros courants, il s'avère qu'ils ont fortement augmenté au cours de l'année 2014 sur le segment des appartements, et seulement très modérément sur celui de la location de maisons (cf. tableau 19). La hausse atteint +1,7% pour les loyers annoncés des maisons et surtout +9,4% pour les appartements entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014.

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des indicateurs des loyers annoncés est quasiment identique sur un an : +1,9% pour les maisons entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014, et +9,7% pour les appartements sur la même période.

Tableau 20 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4^e trimestre 2014 (en euros courants)

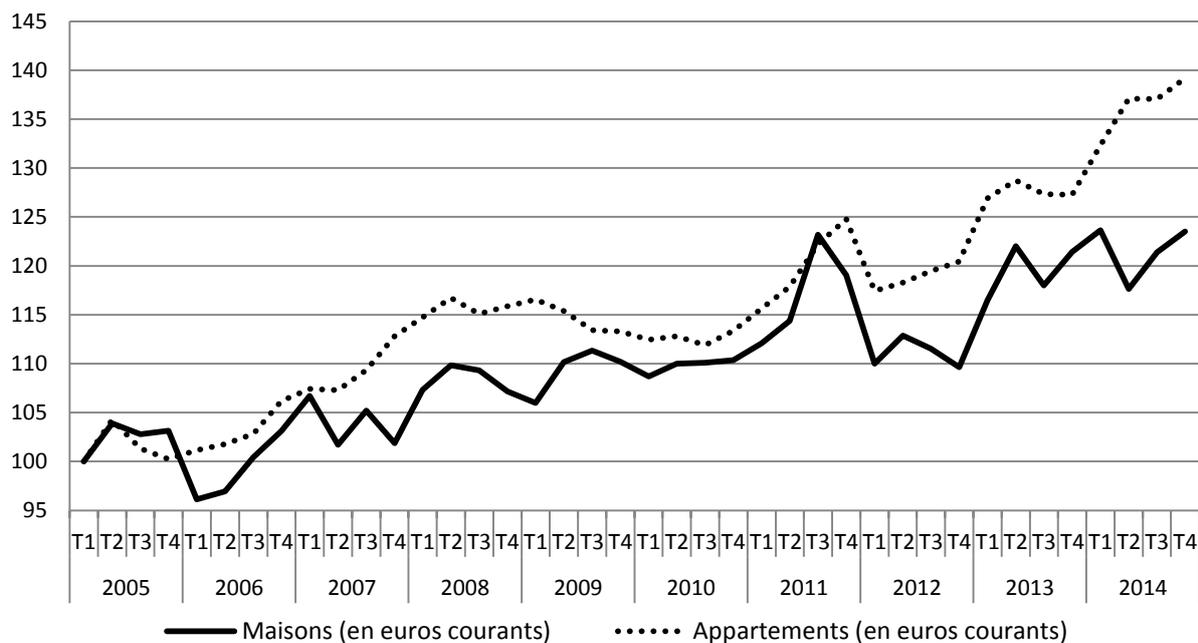
Segments	Nombre d'annonces relevées au 4 ^e trimestre 2014	Indicateur au 4 ^e trimestre 2014	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	374	123,51	+1,7%	+1,7%
Location d'appartements	2.418	139,18	+1,5%	+9,3%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2013-2014)

Sur une période plus longue, les indicateurs des loyers annoncés en euros courants ont connu de fortes fluctuations ces dernières années (cf. graphique 19) : après une légère réduction au cours de l'année 2005, les loyers annoncés des maisons comme des appartements avaient tendanciellement augmenté du début de l'année 2006 au milieu de l'année 2008. Ensuite, les loyers annoncés ont connu une phase de stabilisation jusqu'à la fin de l'année 2010. Le début de l'année 2011 avait été marqué par une forte hausse des loyers annoncés, immédiatement suivie d'une baisse de même ampleur dans la deuxième moitié de l'année 2011. Après la relative stabilisation observée en 2012, les loyers annoncés des maisons et des appartements sont repartis à la hausse au cours de l'année

2013. La hausse des loyers annoncés s'est donc accélérée en 2014 pour les appartements, alors que les loyers annoncés des maisons se sont plutôt stabilisés.

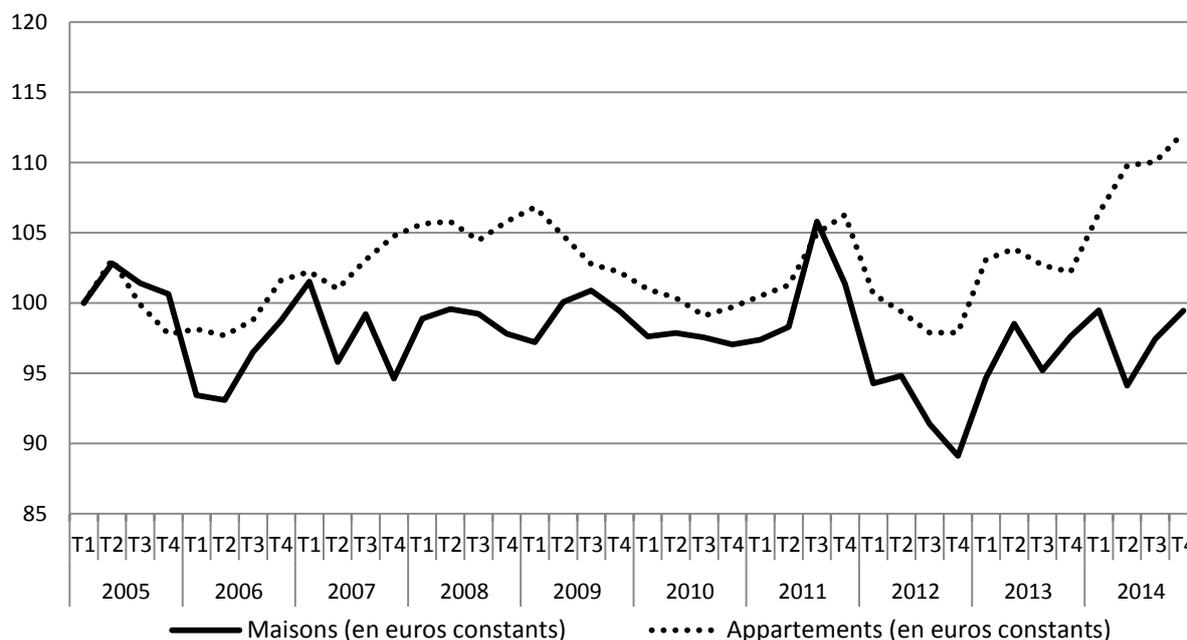
Graphique 19 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2014 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2014)

En euros constants, les évolutions cumulées des indicateurs des loyers annoncés restent relativement faibles sur les dix dernières années, malgré la forte hausse récente des loyers annoncés des appartements (cf. graphique 20) : les loyers annoncés des appartements en euros constants n'ont ainsi augmenté que de +9,7% au total entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2014 (soit environ +0,9% en moyenne par an). Les loyers annoncés des maisons ont quant à eux progressé au même rythme que l'inflation en moyenne : en euros constants, ils ont baissé au total de -0,5% entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2014.

Graphique 20 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trim. 2005 et le 4^e trim. 2014 (en euros constants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2014)

II.3.1.3. Prix annoncés par commune

Les données issues des annonces immobilières alimentent également la « borne prix » interactive de l'Observatoire de l'Habitat. 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, et ceci à la fois pour les maisons et pour les appartements. La carte interactive des prix annoncés par commune est mise à jour deux fois par an.

II.3.1.4. Prix annoncés par quartier pour Luxembourg-Ville

Depuis janvier 2010, l'Observatoire de l'Habitat assure également un suivi des prix annoncés à la vente et à la location pour les différents quartiers de Luxembourg-Ville. Une rubrique a été créée sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<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 de Luxembourg-Ville, pour les maisons comme pour les appartements. Cette rubrique est actualisée chaque semestre.

II.3.2. Actes de vente et prix de vente issus des actes notariés

L'année 2014 a permis la concrétisation d'un projet commun de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement et du STATEC : la diffusion d'une publication conjointe consacrée aux prix de vente des appartements issus des actes notariés, tels qu'ils sont enregistrés dans la Publicité Foncière.

Il s'agissait de l'aboutissement d'un projet entamé en février 2012, avec la création d'un groupe de travail consacré aux statistiques de prix des logements, composé d'agents du Ministère du Logement, du LISER, du STATEC, de la Banque Centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. En septembre 2013, un premier communiqué de presse trimestriel conjoint avait été diffusé pour annoncer les publications du STATEC et de l'Observatoire de l'Habitat consacrées aux prix de vente des appartements.

Le 7 octobre 2014, le lancement du premier numéro de la publication conjointe de l'Observatoire de l'Habitat et du STATEC, intitulée « Le logement en chiffres » a permis d'aller plus loin dans la collaboration.

Chaque semestre, l'objectif de cette publication conjointe sera de faire le point sur la situation du marché de l'immobilier résidentiel, mais également d'apporter des éclairages complémentaires sur le marché du logement. Pour cela, la publication est structurée en trois rubriques complémentaires :

- Les principales tendances de l'immobilier résidentiel : évolutions des prix de vente des appartements, de l'activité sur le marché des ventes d'appartements, de l'activité de la construction, des prix de construction, etc. ;
- Un tableau de bord incluant des statistiques plus structurelles sur les niveaux de prix de vente des appartements selon la surface du logement, sur les niveaux de prix dans les différentes zones géographiques et les grandes communes du pays ;
- Un ou plusieurs focus : des études plus spécifiques consacrées à un thème en lien avec l'immobilier résidentiel.

II.3.2.1. Evolution des ventes enregistrées

Le graphique 21 présente l'évolution des ventes d'appartements entre 2007 et 2013, et montre que le nombre de transactions d'appartements a tendanciellement augmenté depuis 2007, passant de 5 093 ventes d'appartements enregistrés en 2007 à 6 474 transactions en 2014. Une baisse progressive du nombre de transactions avait été relevée entre le 2^e trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009, avant un retour progressif à des niveaux plus standards au cours de l'année 2009.

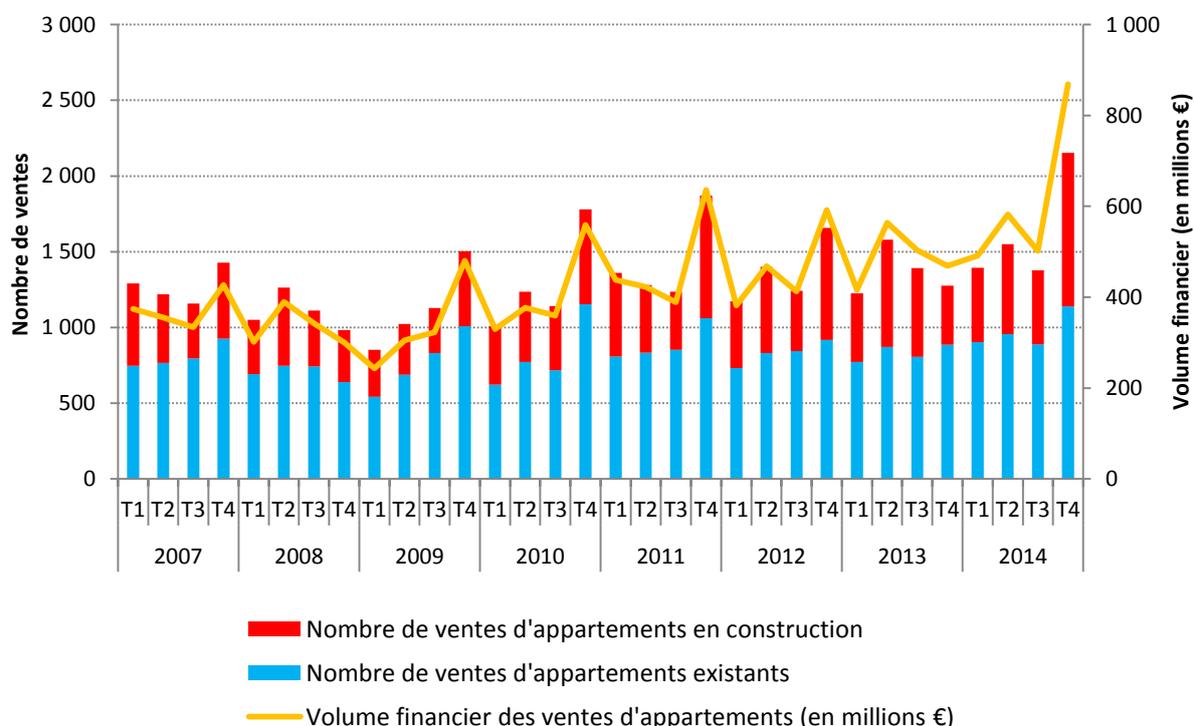
Surtout, l'activité sur le marché des ventes d'appartements est soumise à de fortes variations saisonnières depuis 2007 : fréquemment, le nombre de transactions augmente assez nettement au 4^e trimestre, puis l'activité est plus calme au 1^{er} trimestre de l'année suivante. La hausse du nombre de

transactions au 4e trimestre peut en général être reliée à un changement réglementaire introduit au 1^{er} janvier de l'année suivante (ou éventuellement un changement réglementaire anticipé, mais finalement non introduit).

Une illustration nous est fournie avec la très forte hausse du nombre de transactions observée au 4e trimestre 2014 : 1 139 ventes d'appartements existants et 1 014 ventes d'appartements en construction. Cela induit une très forte augmentation par rapport au 4e trimestre 2013 : +28% pour les appartements existants et surtout +161% pour les appartements en construction. Cette très forte augmentation du nombre de ventes au 4e trimestre 2014 peut s'expliquer notamment par deux changements réglementaires annoncés pour le 1er janvier 2015 :

1. Un changement dans le taux de TVA en vigueur (de 15% à 17%) pour les appartements en construction et surtout dans les modalités de remboursement de TVA, désormais réservé à l'acquisition de logements pour habitation personnelle de l'acquéreur ;
2. Un changement dans les normes requises pour le passeport énergétique associé au logement (avec une classe de performance énergétique portée de B à A et une classe d'isolation thermiques passée de C à B).

Graphique 21 : Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements, de 2007 à 2014



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base : prix enregistrés 2007-2014), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

II.3.2.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Les statistiques fournies par l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC se basent sur les prix de transaction officiels renseignés dans les actes notariés déposés auprès de l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Il s'agit de statistiques harmonisées, basées sur une méthodologie de traitement des données administratives développée dans le cadre d'un groupe de travail technique composé d'agents du STATEC, de l'Observatoire de l'Habitat, de la Banque centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

Le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat ont choisi de présenter leurs statistiques sur les prix de vente des appartements en dissociant les ventes d'appartements existants (que l'on peut grossièrement assimiler au « marché de l'ancien ») et les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA, que l'on peut assimiler au « marché du neuf »).

Comme l'indique le tableau 20, les prix de vente moyens par m² des appartements en euros courants ont fortement augmenté depuis un an : +5,0% pour les appartements existants et +3,0% pour les appartements en construction entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014. Ces évolutions des prix moyens par m² des appartements sont tout à fait cohérentes avec celles relevées par l'indice des prix hédonique des appartements publié chaque trimestre par le STATEC : +5,2% pour l'indice hédonique des prix des appartements existants et +4,1% pour celui des appartements en construction. Ces indices sont compilés à « qualité constante », c'est-à-dire que les changements dans la structure des appartements vendus lors des différents trimestres sont neutralisés.

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des prix moyens par m² est quasi-identique sur un an : +5,2% pour les appartements existants et +3,1% pour les appartements en construction.

Cet accroissement du prix moyen par m² s'est accompagné d'une légère augmentation des surfaces moyennes des appartements existants vendus (+1,9% sur un an), si bien que les prix moyens des appartements existants vendus ont encore plus fortement augmenté que les prix par m² (+7,4% sur un an).

En revanche, la surface moyenne des appartements en construction a fortement diminué (-5,5% sur un an), de sorte que les prix moyens des appartements en construction ont légèrement baissé (-1,5%) malgré la hausse du prix moyen par m².

Tableau 21 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m² moyens des appartements au 4^e trimestre 2014 (en euros courants)

		4 ^e trimestre 2014	Variation trimestrielle (par rapport au 3 ^e trimestre 2013)	Variation sur un an (par rapport au 4 ^e trimestre 2013)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	352.032 €	+1,8%	+7,4%
	Surface moyenne	80,63 m ²	-0,6%	+1,9%
	Prix au m² moyen	4.438 €/m²	+2,3%	+5,0%
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	441.572 €	+9,2%	-1,5%
	Surface moyenne	80,13 m ²	-1,9%	-5,5%
	Prix au m² moyen	5.572 €/m²	+13,3%	+3,0%

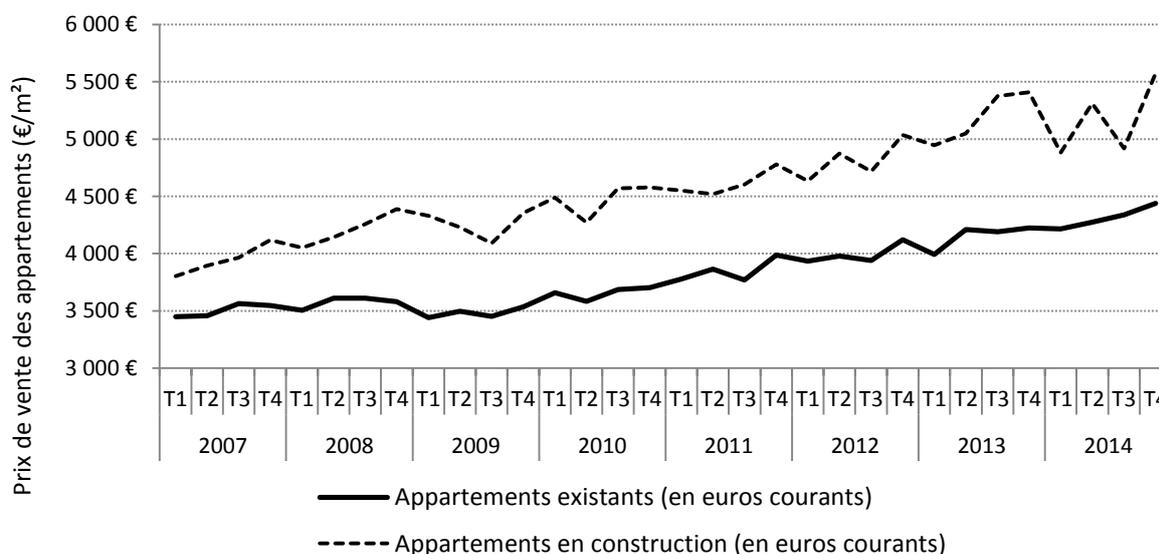
Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base : prix enregistrés 2013-2014), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

En définitive, les tendances relevées sur les prix de vente enregistrés des appartements indiquent une forte hausse des prix par m², sur le marché de l'existant comme sur celui du neuf. Ces tendances sont cohérentes avec celles relevées par l'indicateur des prix annoncés à la vente, qui indique également une forte hausse au cours de l'année 2013. Pourtant, les prix annoncés et les prix enregistrés recouvrent des réalités différentes, avec notamment un décalage de plusieurs mois correspondant au délai existant entre la publication d'une annonce et le jour où le notaire acte la vente. De plus, les prix annoncés correspondent aux prix demandés par les vendeurs, alors que les prix enregistrés sont le résultat d'une négociation entre vendeurs et acheteurs.

Sur une période plus longue, il apparaît que les prix enregistrés par m² des appartements en euros courants ont tendanciellement augmenté depuis 2007 (cf. graphique 22) : la hausse cumulée des prix moyens par m² atteint +28,6% pour les appartements existants et +46,4% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2014 (soit respectivement +3,2% et +4,9% en moyenne par an).

En euros constants, cette hausse cumulée reste très significative : +10,8% pour les appartements existants et +26,2% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2014 (soit respectivement +1,3% et +2,9% en moyenne par an sur cette période). Ces évolutions montrent que la différence de prix entre les appartements existants et les appartements en construction a très fortement augmenté depuis le début de l'année 2007. Il faut y voir probablement en partie une conséquence de l'introduction du passeport énergétique, qui a mis clairement en évidence les différences de performances énergétiques entre les logements neufs (avec une augmentation progressive des exigences en matière de construction) et les logements plus anciens.

Graphique 22 : Evolution des prix de vente enregistrés par m² des appartements entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 4^e trimestre 2014 (en euros courants)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base : prix enregistrés 2007-2014), 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 de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

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

L'Observatoire de l'Habitat 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 de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

II.3.3. Observation foncière

II.3.3.1. Potentiel foncier théorique pour l'habitat

Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé trois campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible, pour les années 2004, 2007 et 2010. 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.), et validés par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.

Un contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004, 2007 et 2010 a été effectué pour l'ensemble du pays afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles. Ce travail a par exemple permis de déterminer qu'environ 2 701 hectares de terrains étaient théoriquement disponibles dans des zones définies pour la construction de logements à l'intérieur des PAG des communes en 2010. Près de 28% de ces terrains (soit 758 hectares) seraient rapidement mobilisables pour la construction de logements, c'est-à-dire dans un délai théorique de deux ans. Par ailleurs, un suivi des types de propriétaires des terrains disponibles pour la construction de logements a permis de montrer que plus de 75% de ces terrains appartenaient à des personnes physiques (c'est-à-dire des particuliers) en 2010, et environ 15% à des personnes morales (c'est-à-dire des entreprises, des sociétés, des associations, des promoteurs, etc.). Les acteurs publics (administrations communales, Etat, Société Nationale des Habitations à Bon Marché et divers Fonds) détenaient donc moins de 10% des terrains disponibles pour l'habitat en 2010.

En 2014, une mise à jour de ces travaux sur base de la photographie aérienne 2013 a été entamée. Elle se concrétisera en 2015 par la publication d'une Note de l'Observatoire de l'Habitat consacrée à la disponibilité foncière pour l'habitat en 2013. Ces travaux alimenteront également la réalisation d'un registre des *Baulücken*, dans le cadre du *Baulückenprogramm* initié par le Ministère du Logement en 2014.

II.3.3.2. Consommation foncière et reconstruction de terrains

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement est également chargé du suivi et de l'analyse de la consommation foncière et de la reconstruction de terrains. Il s'avère par exemple qu'environ 369 hectares ont été consommés dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010 : il s'agit de terrains qui étaient disponibles en 2004 et sur lesquels un bâtiment résidentiel a été construit entre 2004 et 2010. Dans le même temps, 110 hectares ont fait l'objet d'une reconstruction dans les zones destinées à l'habitat : il s'agit de terrains sur lesquels des bâtiments résidentiels ont été construits entre 2004 et 2010 à la place d'un bâtiment existant ayant fait l'objet d'une démolition préalable.

La méthodologie développée par l'Observatoire de l'Habitat permet également d'estimer le nombre, la surface et la densité nette de construction sur les terrains nouvellement consommés ainsi que sur les terrains reconstruits.

En 2014, une mise à jour de ces travaux sur base de la photographie aérienne 2013 a été entamée. Elle se concrétisera en 2015 par l'analyse de la consommation foncière et de la reconstruction de terrains entre 2010 et 2013. Ces travaux ont d'ores-et-déjà alimentés la réalisation du deuxième Monitoring du Pacte Logement présenté en conférence de presse par Madame la Ministre du Logement Maggy Nagel et Monsieur le Ministre de l'Intérieur Dan Kersch le 12 février 2015.

II.3.4. Confort des logements

L'Observatoire de l'Habitat a conçu un ensemble d'indicateurs de confort des logements occupés au Grand-Duché de Luxembourg. Ils permettent de mesurer les évolutions des conditions de logement des ménages résidents.

Ces indicateurs sont conçus à partir de l'enquête PSELL-3/EU-SILC, réalisée chaque année depuis 2003 par le CEPS/INSTEAD, en collaboration avec le STATEC. L'enquête PSELL-3/EU-SILC est conduite auprès d'un échantillon d'environ 5 000 ménages (soit près de 12 000 individus), représentatif de la population résidant au Luxembourg. Le PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*) s'inscrit dans le programme statistique communautaire EU-SILC (*European Union - Statistics on Income and Living Conditions*) destinée à analyser les revenus et les conditions de vie des personnes et des ménages vivant dans l'Union Européenne.

L'Observatoire de l'Habitat a développé cinq indicateurs pour apprécier différents aspects du confort des logements, en s'inspirant des travaux d'Eurostat afin de permettre des comparaisons internationales :

- Confort technique ;
- Confort spacieux ;
- Confort de cadre de vie ;
- Confort de bien-être matériel ;
- Confort de modernité.

Enfin, un indicateur de confort généralisé regroupe les cinq indicateurs précédents. Un logement bénéficie alors du confort généralisé lorsqu'il ne comporte aucun problème ou un unique problème de confort au maximum parmi tous les indicateurs définis ci-dessus.

En 2014, l'exploitation de la vague 2012 de l'enquête PSELL-3/EU-SILC a permis de montrer que les conditions de logement des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont globalement satisfaisantes.

Toutefois, il existe des différences assez importantes dans le niveau de confort des logements selon le statut d'occupation. Le tableau 21 montre ainsi que les ménages locataires (qu'il s'agisse de locataires payant un loyer aux prix du marché, de locataires du parc locatif social, ou de locataires aidés par des parents, des amis ou leur employeur pour le paiement de leur loyer) souffrent beaucoup moins fréquemment que les autres de problèmes liés au confort de leur logement. Ainsi, 18% de ces ménages habitent un logement trop petit par rapport à leurs besoins, contre seulement 5% de l'ensemble des ménages (indicateur de confort spacieux normé). De même, 34% des ménages locataires souffrent de désagréments touchant à leur cadre de vie (bruit, pollution, insécurité par rapport à leur quartier, etc.), contre seulement 30% dans l'ensemble des ménages. L'absence de confort de modernité (lié à l'existence de problème de vétusté sur l'installation électrique, l'installation sanitaire, les fenêtres ou les murs intérieurs) constitue également un point particulièrement sensible : 33% des ménages locataires déclarent manquer de ce confort, contre seulement 18% dans l'ensemble des ménages. En revanche, les problèmes liés au confort technique (présence d'une salle de bains, d'un WC, de l'eau chaude courante et du chauffage), ainsi que ceux liés au confort de bien-être matériel (problèmes de fuites dans la toiture, d'humidité sur les murs ou les sols, ou d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes) sont moins fréquents, même parmi les ménages locataires.

Tableau 22 : Confort des logements selon le statut d'occupation, en 2012

	Ensemble des ménages	Propriétaires et accédants à la propriété	Locataires	Ménages logés gratuitement
Confort technique	99%	100%	99%	100%
Confort spacieux normé	95%	98%	82%	93%
Confort de cadre de vie	70%	72%	66%	78%
Confort de bien-être matériel	95%	97%	91%	94%
Confort de modernité	82%	87%	67%	80%
Confort généralisé	77%	82%	62%	83%

Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2012), CEPS/INSTEAD, STATEC

II.3.5. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°19 : Portrait des locataires du marché privé

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°19, intitulée « Portrait des locataires du marché privé », se basait sur les données issues de l'enquête PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*), volet luxembourgeois de l'enquête communautaire EU-SILC (*Statistics on Income and Living Conditions*) pour l'année 2012. L'objectif de la Note était donc de dresser un portrait socio-économique des locataires du marché privé, puis d'analyser leurs conditions de logements et le poids des dépenses de logement dans le budget de ces ménages.

Il en ressortait que les ménages locataires payant un loyer au prix du marché représentait 27,3% des ménages, soit environ 57.700 ménages privés. Les étrangers et les personnes seules étaient par ailleurs très largement sur-représentés parmi ces ménages locataires du marché privé : ils étaient composés à 73,1% de chefs de ménage non-luxembourgeois (alors que ceux-ci ne représentent que 41,5% de l'ensemble des ménages). De même, les personnes seules représentaient 42,5% des ménages locataires du marché privé (contre seulement 33,3% de l'ensemble des ménages). A l'inverse, les luxembourgeois et les couples avec enfants étaient nettement sous-représentés dans la population des ménages locataires du marché privé.

Ces derniers résidaient pour une très large majorité (82,0%) en appartement, là où les propriétaires et accédants à la propriété logeaient principalement dans des maisons (pour 79,9% d'entre-eux). Les ménages locataires sur le marché privé déclaraient également plus fréquemment des problèmes liés à leurs conditions de logement.

En ce qui concerne le poids des dépenses de logement dans le budget des ménages, il s'avérait que les ménages locataires sur le marché privé consacraient en moyenne 27% de leurs revenus disponibles nets aux dépenses de logement (incluant le loyer et les charges d'eau, électricité, gaz, chauffage, etc.). Le « taux d'effort » ainsi défini était toutefois fortement décroissant avec le niveau de vie. Les ménages du premier quintile de niveau de vie (correspondant aux 20% les plus modestes) qui étaient locataires sur le marché privé avaient ainsi un taux d'effort moyen de 39%, contre 18% pour ceux appartenant au cinquième quintile (les 20% les plus aisés).

II.3.6. Semaine Nationale du Logement

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat ont été présentés lors de la 17^{ème} Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 11 au 19 octobre 2014.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par :

1. un affichage mural pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat. Cet affichage comportait un panneau de présentation de l'Observatoire, un panneau consacré au marché de location au Grand-Duché de Luxembourg, un panneau illustrant les tendances récentes sur le marché de la

vente d'appartements, et enfin un panneau consacré à la répartition spatiale des ventes et des prix enregistrés des appartements ;

2. la diffusion du premier numéro du « Logement en chiffres », nouvelle publication conjointe de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement avec le STATEC ;
3. la présentation de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°19 dressant un portrait des locataires sur le marché privé ;
4. la mise à jour sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat d'un module de cartographie interactive permettant d'illustrer la relation entre les prix et loyers annoncés des logements d'une part, et le temps d'accès vers Luxembourg-Ville d'autre part.

II.3.7. Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat a assuré la maintenance et la mise à jour de son site internet (<http://observatoire.ceps.lu>) tout au long de l'année 2014, 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 et de la rubrique permettant de retrouver les prix annoncés à Luxembourg-Ville par quartier, avec des cartes et des tableaux ;
- l'actualisation trimestrielle de la rubrique dédiée aux volumes de vente des biens immobiliers et fonciers issus des actes notariés ;
- la mise à jour trimestrielle des rubriques traitant des prix de vente enregistrés des appartements, avec des cartes et un tableau des prix enregistrés par commune ;
- l'actualisation régulière de la rubrique consacrée au confort des logements ;
- l'actualisation des publications, telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés, le « Logement en chiffres » et les Notes de l'Observatoire de l'Habitat.

Par ailleurs, un suivi de la fréquentation du site internet de l'Observatoire de l'Habitat a permis de recenser une moyenne d'environ 2.000 visiteurs uniques chaque mois, pour un nombre de pages consultées supérieur à 20.000 par mois.

II.4. Nouveautés dans la législation

En 2014, les textes légaux/réglementaires suivants ont été publiés au Mémorial, et sont entrés en vigueur :

Loi du 29 avril 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2014 et modifiant (...) 2) la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; (...)
--

(publiée au Mémorial A - N° 65 du 30 avril 2014, p. 701)

Une adaptation des articles 27, 29 et 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement s'avère nécessaire, afin d'assurer une plus grande cohérence desdits articles avec l'un des objectifs principaux de la loi énuméré en son article 1^{er}, à savoir « *promouvoir (...) la rénovation et l'assainissement de logements anciens* ».

Depuis de nombreuses années, la grande majorité des projets de logements locatifs soumis à l'Etat concerne plutôt la rénovation de bâtiments anciens que la construction de logements neufs. C'est pourquoi il est devenu indispensable de préciser dans lesdits articles que la participation étatique peut également prendre en compte le coût de rénovation et d'assainissement de logements anciens destinés à être loués. Cette modification apportera une plus grande clarté aux articles à modifier et les mettra en conformité avec la réalité budgétaire.

Chaque année, la loi budgétaire prévoit l'autorisation pour l'Etat d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble subventionné en cas d'acquisition, d'aménagement ou de construction de logements locatifs dans le cadre d'un projet de construction d'ensembles par les associations sans but lucratif ou pour travailleurs étrangers seuls par des employeurs-bailleurs. Depuis la loi du 20 décembre 2002 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2003, la mesure consistant à inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble subventionné a été étendue aux autres personnes et organismes prévus par les articles 30bis et 30ter de la loi modifiée du 25 février concernant l'aide au logement. Ces articles 30bis et 30ter ont été insérés dans la loi de 1979 par une loi du 8 novembre 2002.

Au lieu d'insérer chaque année dans la loi budgétaire une disposition relative à l'autorisation d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble subventionné dans les cas y visés, il convient d'insérer cette disposition dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

De plus, pour mettre tous les promoteurs visés par les articles 27 à 30ter relatifs aux logements locatifs acquis, aménagés et/ou construits dans le cadre d'un projet de construction d'ensembles de logements sur un pied d'égalité, la faculté d'inscription d'une hypothèque légale est étendue sur les logements locatifs de chaque promoteur obtenant des aides à la construction d'ensembles de la part de l'Etat.

Il est maintenant également précisé dans la loi que le montant de l'hypothèque légale est limité au montant de l'aide étatique versée au promoteur pour l'immeuble locatif subventionné.

Afin de permettre au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat de réaliser tous les projets prévus par le 9^e Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés et ses avenants, une augmentation des capitaux propres de cet établissement public s'avère indispensable. En effet, le dernier avenant audit 9^e programme (règlement grand-ducal du 27 août 2013) prévoit que le Fonds réalise 279 logements supplémentaires, dont 199 logements locatifs. En tant que promoteur public au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat bénéficie à cet effet d'un subventionnement de 70% pour les crédits investissements, alors que la différence est supportée par ses moyens propres. Il est dès lors primordial de doter le Fonds de moyens budgétaires supplémentaires. Par conséquent, il convient de majorer cette limite à 200 millions euros.

Règlement grand-ducal du 21 octobre 2014 arrêtant le **Nouveau Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés** ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Mémorial A - N° 198 du 24 octobre 2014, pp. 3839-3861)

Ce règlement grand-ducal arrête le *nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat*, en abrogeant le règlement grand-ducal de 2010 prévoyant l'actuel 9^e programme de construction d'ensembles (ainsi que les modifications subséquentes).

L'ensemble des projets inscrits au nouveau programme se présente dorénavant comme suit :

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	location	
Nouveaux projets	129	731	1.271	2.002
Anciens projets	339	5.081	3.434	8.515
Zones de réserves foncières	4			
Total	472	5.812	4.705	10.517

Le présent programme porte donc sur 472 projets pour un total de 10.517 logements, dont 5.812 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 4.705 logements portant sur des projets de réalisation de logements locatifs.

La participation étatique totale pour l'ensemble des nouveaux projets est estimée à 200 millions euros.

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le présent 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.

**Loi du 19 décembre 2014 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir – première partie (2015)
(modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement)**

(publiée au Mémorial A - N° 257 du 24 décembre 2014, p. 5479)

L'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a été abrogé, tout en prévoyant un régime transitoire. En effet, l'aide d'épargne-logement généralisée en faveur de chaque nouveau-né n'a pas eu le succès escompté. Par l'introduction de cette aide en 2002, le législateur a notamment voulu faire renaître la garantie de l'Etat (prévue par les articles 3 à 10 de la loi de 1979 et très peu sollicitée) et surtout rendre les gens plus conscients de l'importance d'épargner, afin que les familles puissent un jour bénéficier de la garantie de l'Etat leur permettant d'accéder à un logement. Or, cette aide a été - comme la garantie de l'Etat depuis toujours - très peu sollicitée, et ceci depuis le début d'introduction de cette aide.

Pour une meilleure sélectivité sociale des aides au logement, il convient d'introduire un plafond de revenu pour la bonification d'intérêt, qui a été la seule aide individuelle au logement pour laquelle aucune condition de revenu n'était prévue par la loi.

De plus, le Gouvernement a décidé d'augmenter le taux maximum de participation étatique de 70% à 75% du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les communes ou syndicats de communes à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées. En effet, étant donné que le Gouvernement s'est donné comme objectif de dynamiser l'offre de logements locatifs, cette augmentation du taux maximal de subventionnement à 75% pour les communes a pour but de compenser en partie la hausse prochaine du taux de la TVA-logement. Parmi les promoteurs publics, les communes ont déjà pu bénéficier entre 2002 et 2012 de ce taux maximal de participation étatique de 75% du prix de construction ou d'acquisition si leur projet de construction ou d'acquisition de logements ne comprenait que des logements locatifs.

Règlement grand-ducal du 23 décembre 2014 **modifiant le règlement grand-ducal règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement** promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A - N° 265 du 29 décembre 2014, p. 5615)

Suite aux mesures d'économie budgétaire décidées par le Gouvernement, certaines modifications légales ont été opérées dans le cadre du projet de loi n°6722 relative à la mise en œuvre du paquet pour l'avenir (devenue la loi du 19 décembre 2014 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir).

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est concernée par deux de ces mesures, à savoir :

- 1) l'abrogation de l'aide d'épargne-logement généralisée, et
- 2) l'introduction d'une condition de revenu pour l'obtention d'une bonification d'intérêt, mais uniquement pour les logements acquis, construits ou améliorés à partir du 1^{er} janvier 2015.

La modification de l'article 14bis et l'abrogation du chapitre 2ter de la loi de 1979 prévues par la loi du 19 décembre 2014 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir nécessitent une modification respectivement une abrogation de certains articles du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ainsi, ce règlement grand-ducal prévoit les modifications suivantes :

- La bonification d'intérêt a été la seule aide individuelle au logement pour laquelle aucune condition de revenu n'est prévue.

Vu qu'une condition de revenu est maintenant également introduite pour la bonification d'intérêt, il convient dès lors de prévoir une référence relative à la bonification d'intérêt dans l'article 3 relatif à la condition de revenu applicable aux aides individuelles au logement.

Comme pour les autres aides individuelles au logement, le revenu à prendre en considération pour la bonification d'intérêt est le revenu imposable au sens de l'article 7 de la modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, augmenté de tous les autres revenus, même non soumis à l'impôt, dont dispose le demandeur et toute autre personne qui vit avec le demandeur dans le logement en question, sous réserve des exceptions prévues par ledit article. Comme pour la subvention d'intérêt, le revenu dorénavant applicable à la bonification d'intérêt correspond au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la bonification d'intérêt.

- Vu que l'aide d'épargne-logement généralisée est abrogée avec effet au 1^{er} janvier 2015, il convient de supprimer l'article 10, paragraphe (2), alinéa 2 (disposition de cumul), la deuxième phrase de l'alinéa 2 de l'article 51 (disposition relative au dépôt minimum pour la garantie de l'Etat) ainsi que tout le chapitre 5 sur l'aide d'épargne-logement généralisée (articles 58 à 61) du règlement grand-ducal de 2011. De même, il convient de modifier le point a) de l'article 19 du même règlement, pour supprimer la référence à l'aide d'épargne-logement généralisée dans ladite disposition.
- Pour tout logement construit, amélioré ou dont l'acte authentique d'acquisition a été signé après le 31 décembre 2014, le demandeur doit dorénavant également remplir une condition de revenu, telle que prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Il convient dès lors de prévoir un nouveau 7^e tiret à l'alinéa 1^{er} de l'article 46 du règlement grand-ducal de 2011: pour pouvoir bénéficier d'une bonification d'intérêt pour un tel logement, le demandeur ne doit pas disposer d'un revenu imposable supérieur au plafond fixé par la loi, à savoir 4x le salaire social minimum non qualifié.
- Pour les demandes d'aide d'épargne-logement généralisée introduites avant le 1^{er} janvier 2015 sur base de l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un régime transitoire est prévu, comme pour le texte légal. Les demandeurs en cause doivent remplir les conditions et modalités prévues à leur égard par les articles 10, 19, 51 et 58 à 61 du règlement grand-ducal de 2011 pour pouvoir encore bénéficier de l'aide d'épargne-logement généralisée.

Règlement grand-ducal du 23 décembre 2014 **modifiant** le règlement grand-ducal du 21 octobre 2014 arrêtant le **nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés** ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Mémorial A - N° 265 du 29 décembre 2014, pp. 5616-5617)

Ce règlement grand-ducal modifie le règlement grand-ducal du 21 octobre 2014 arrêtant le nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat afin de tenir compte de la disposition du paquet d'avenir prévoyant l'augmentation de 70% à 75% du taux maximum de la participation étatique au prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement pour les logements destinés à être loués par les communes ou syndicats de communes à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.

Le règlement grand-ducal tient également compte de modifications concernant des projets de construction d'ensembles de la Ville de Grevenmacher, ainsi que de deux nouveaux projets de construction d'ensembles à réaliser par la Fabrique d'Eglise de Hollerich, respectivement par l'association sans but lucratif « Chantiers de la Fraternité Chrétienne ».

De plus, le Conseil de Gouvernement a décidé, lors de sa séance du 28 novembre 2014, de **retirer** du rôle à la Chambre des Députés **les projets de loi suivants** (arrêtés grand-ducaux du 12 décembre 2014 autorisant le Ministre du Logement à demander au nom du Grand-Duc le retrait de ces projets de loi) :

- le projet de loi no° 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;
- le projet de loi n° 6252 introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le projet de loi n° 6510 portant 1) autorisation de constitution de la Société Nationale de Développement Urbain S.A. et de la société anonyme Fonds du Logement S.A. Nationale, 2) modification de certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979, et 3) modification de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

II.5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2014, 18 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement :

- Question n° 134 du 3 mars 2014 posée par les honorables députés Martine Hansen et Marco Schank concernant le développement des friches industrielles à Wiltz;
- Question n° 182 du 28 mars 2014 posée par l'honorable député Justin Turpel concernant la taxe communale spécifique sur les immeubles bâtis inoccupés;
- Question n° 202 du 7 avril 2014 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le droit de préemption des communes;
- Question n° 379 du 1^{er} juillet 2014 posée par l'honorable député Guy Arendt concernant le site internet et les activités de l'initiative « Sauvegarde du patrimoine asbl » (mise en ligne d'un relevé des habitations inoccupées, « Leerstandsregister »);
- Question n° 380 du 1^{er} juillet 2014 posée par l'honorable député Laurent Mosar concernant le site internet et les activités de l'initiative « Sauvegarde du patrimoine asbl » (mise en ligne d'un relevé des habitations inoccupées, « Leerstandsregister »);
- Question n° 421 du 18 juillet 2014 posée par l'honorable député Gast Gibéryen concernant les logements du Fonds du logement;
- Question n° 425 du 24 juillet 2014 posée par l'honorable député Guy Arendt concernant des loyers excessifs en matière de bail à loyer;
- Question n° 507 du 8 septembre 2014 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant les terrains destinés à la construction de logements du Fonds du logement;
- Question n° 518 du 12 septembre 2014 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'augmentation de l'offre de logements locatifs;
- Question n° 539 du 22 septembre 2014 posée par les honorables députés Martine Hansen, Laurent Mosar et Gilles Roth concernant les plans directeurs sectoriels;

- Question n° 583 du 3 octobre 2014 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la newsletter du Ministère du Logement;
- Question n° 587 du 6 octobre 2014 posée par l'honorable député Marcel Oberweis concernant les expulsions des locataires;
- Question n° 602 du 8 octobre 2014 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'augmentation des prix des appartements en construction;
- Question n° 616 du 13 octobre 2014 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le projet de règlement grand-ducal prévoyant la construction de plus de 10.000 logements subventionnés;
- Question n° 626 du 14 octobre 2014 posée par l'honorable député André Bauler concernant la revalorisation des friches industrielles de Wiltz;
- Question n° 661 du 29 octobre 2014 posée par les honorables députés Octavie Modert et Marc Lies concernant la newsletter sur les thèmes en matière de logement;
- Question n° 676 du 4 novembre 2014 posée par l'honorable député Marc Spautz concernant le Moulin Bestgen à Schifflange;
- Question n° 760 du 1^{er} décembre 2014 posée par les honorables députés André Bauler et Max Hahn concernant les matières d'isolation pour les façades.

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du Ministre du Logement auxdites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des Députés (www.chd.lu > aller dans la rubrique « Travail à la Chambre », puis sous « Rôle des affaires » et sélectionner « Questions parlementaires » dans l'encadrement gris en bas de page).

b) Les questions orales, heures de questions et motions

Au cours de l'année 2014, il y a eu 1 question élargie/avec débat posée par l'honorable député Marc Lies concernant le nombre de logements achevés dans le cadre du pacte logement (évacuée le 13 mai 2014 en séance publique).

2 questions orales ont été posées lors d'heures de questions (le 2 juillet 2014 par l'honorable député Justin Turpel concernant la suppression du taux super-réduit de 3% sur les résidences secondaires, et le 19 novembre 2014 par l'honorable député Guy Arendt concernant les mesures gouvernementales dans le domaine du logement).

c) La Commission du Logement

En 2014, la Commission du Logement s'est réunie 8 fois pour analyser et/ou discuter sur les thèmes suivants :

- 1) Présentation du programme gouvernemental en matière de logement (27 janvier)
- 2) Débat d'orientation sur le rapport de la Médiateure 2013, Projet de loi introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer, Projet de loi introduisant une subvention de loyer (26 février);
- 3) Position gouvernementale quant à la nécessité de revoir et de corriger le Pacte logement (26 mars);
- 4) Présentation des grandes lignes du volet budgétaire concernant le Ministère du Logement (22 avril);
- 5) Présentation des 4 projets de plans directeurs sectoriels (en commission jointe, avec 5 autres commissions, 21 mai);
- 6) Entrevue avec des représentants de l'Observatoire de l'Habitat (7 octobre);
- 7) Présentation et examen du projet de budget du Ministère du Logement (23 octobre);
- 8) Situation actuelle du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (15 décembre).

II.6. Les relations avec le Service de l'Ombudsman

13 réclamations ont été transmises par le biais de la Médiateure au Ministère du Logement pendant l'exercice 2014. Elles concernaient pour la plupart le Service des Aides au Logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. 10 des 13 réclamations ont pu être clôturées en 2014.

Une grande majorité des réclamations auraient pu être évitées si les personnes concernées avaient d'abord contacté 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 rencontre, et pour trouver une solution à l'amiable - et parfois même obtenir rapidement une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale) -, donc en principe sans recours à la Médiateure, 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 bon nombre des réclamations dans le passé.

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 Ministère 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^e 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.

II.7. Le programme gouvernemental - volet « logement »

Ces dernières années les prix du logement ont atteint des sommets inconnus. Cette évolution préoccupante est liée à une offre de logements et de terrains insuffisante, à la présence d'une minorité de ménages disposant d'un pouvoir d'achat élevé, à la lenteur administrative excessive de viabilisation de terrains ainsi qu'à l'évolution économique et démographique du Grand-Duché. L'offre de terrains à bâtir et de logements ne parvient pas à satisfaire la demande. Ce sont avant tout les prix du foncier qui sont à la base de l'évolution rapide des prix des logements.

Le premier objectif du Gouvernement sera de maîtriser l'évolution des prix sur le marché immobilier en augmentant l'offre de logements et de terrains constructibles.

Dans cette optique, la politique Gouvernementale en matière de logement agira prioritairement sur les points suivants :

- mobilisation de terrains à bâtir ;
- dynamisation de la création de logements sociaux et de logements à prix abordables ;
- révision du « pacte logement » et des mesures proposées dans le « paquet logement »,
- réforme de l'impôt foncier et des subsides au logement.

Afin de déployer au maximum les effets stabilisateurs des mesures susmentionnées sur l'évolution des prix, le Gouvernement procédera parallèlement à une révision des procédures administratives concernant la construction et l'habitat avec l'objectif de les simplifier et de les raccourcir.

a) Mobilisation de terrains à bâtir et construction de nouvelles habitations

Les acteurs publics assumeront dorénavant un rôle plus actif sur le marché immobilier et sur le marché du foncier. Les réserves publiques de terrains à bâtir de l'Etat et des communes seront viabilisées et bâties aussi rapidement que possible. Pour pouvoir atteindre les objectifs du Gouvernement en matière de création de logements, il faudra aussi recourir à des investisseurs privés. Les terrains ainsi viabilisés et les habitations construites pourront être rendus accessibles prioritairement à des familles, selon des critères de revenu restant à définir, par le biais de baux emphytéotiques. Le Gouvernement analysera avec un préjugé favorable d'autres moyens de mise à disposition de terrains et/ou d'habitations à des prix abordables, comme par exemple le moyen de la location-vente.

Considérant que les réserves foncières des acteurs publics sont insuffisantes pour relancer la construction de logements en nombre suffisant, le Gouvernement agira pour permettre une mobilisation accrue de terrains disponibles pour l'habitat appartenant aux personnes morales et physiques. Il établira en outre un programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (Baulücken) au niveau national.

Dans un objectif de viabilisation rapide de terrains nouvellement déclarés terrains constructibles, soit en ce qui concerne les nouvelles zones destinées à l'habitat définies par le plan sectoriel logement (PSL), soit pour tous les autres terrains nouvellement définis comme terrains à bâtir suite à des

décisions des conseils communaux compétents dans le cadre d'une révision de leur plan d'aménagement général respectif, le Gouvernement mettra en place l'instrument des contrats sur les terrains à bâtir (Baulandvertrag) et l'obligation de construire au bout d'un délai déterminé sur ces terrains à bâtir nouvellement créés. Il est évident qu'une telle stratégie va de pair avec un raccourcissement de la durée des procédures en relation avec la viabilisation des terrains à construire. Afin de combattre la spéculation, le Gouvernement se propose de donner aux communes les moyens juridiques nécessaires sur base des instruments existants au niveau national.

b) Dynamisation de la création de logements sociaux et à prix abordables par les acteurs publics

Le Gouvernement fera une évaluation des activités du Fonds du logement et de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) et en tirera les conclusions matérielles et structurelles nécessaires. L'objectif de cette analyse consistera à renforcer le rôle des intervenants publics comme acteurs réellement proactifs en matière de construction de logements sociaux, d'habitations à bon marché et de logements locatifs, et à assurer la gestion administrative du parc immobilier et le suivi social des locataires, le cas échéant en collaboration étroite avec les offices sociaux concernés.

Afin de soutenir les communes dans le domaine de la création de logements sociaux, le Gouvernement leur facilitera l'accès aux fonds nécessaires et mettra en place une structure de conseil permettant de conseiller les communes dans la mise en œuvre de leurs projets de lotissement et de construction.

Pour pouvoir satisfaire la demande énorme de logements sociaux et à prix abordables, le Gouvernement entend également impliquer activement l'initiative privée, dont le rôle se limitera à la construction de logements.

c) Réforme du Fonds du Logement

Sans vouloir anticiper sur l'analyse et sur l'évaluation des travaux des promoteurs publics précités, le Gouvernement se déclare en faveur d'une restructuration du Fonds du Logement dans l'objectif d'adapter son fonctionnement et son rendement aux besoins réels en politique de logement social et des priorités politiques définies par le Gouvernement en matière de logement. Dans cette optique le Fonds du Logement, en tant qu'établissement public, se prêtera à assurer certaines missions qui incombent à l'Etat, dont notamment :

- la construction prioritaire de logements sociaux locatifs ;
- la construction prioritaire de logements sociaux destinés à la vente ;
- la gestion administrative et technique du parc immobilier éventuellement par des antennes régionales ;
- l'assurance d'un suivi social adapté des clients du Fonds de Logement, le cas échéant en collaboration avec d'autres instances sociales et les offices sociaux ;
- la création de réserves foncières.

d) Promotion et élargissement des activités de l’AIS et responsabilisation des communes

Le Gouvernement promouvra les activités de l’Agence immobilière sociale (AIS) et encouragera la création d’agences immobilières sociales aux niveaux régional et local. Il créera un cadre légal à la gestion locative sociale, et favorisera la création de synergies entre les AIS et les offices sociaux.

Les autorités communales seront responsabilisées dans le cadre de la réforme des finances communales en vue de la construction de logements sociaux, par exemple en conditionnant une partie des transferts du fonds communal de dotation financière à la construction et à l’entretien de logements de ce type.

e) Révision du « pacte logement » et des mesures du « paquet logement »

Le Gouvernement entend clarifier et redéfinir ensemble avec les communes les objectifs définis par le « pacte logement » ainsi que les mesures définies par le « paquet logement ». Dans ce contexte, le droit de préemption des acteurs publics sera maintenu dans sa forme actuelle, tout comme l’instrument de l’exemption des plus-values et bénéfiques de spéculation de l’impôt sur le revenu, en cas de vente de terrains par des personnes physiques à l’Etat, aux communes et aux syndicats de communes.

Il est projeté de soumettre toutes les aides et subventions étatiques dans le domaine du logement à une analyse critique. Dans ce contexte, le Gouvernement étudiera dans quelle mesure les aides seront liées à des critères sociaux ou à des critères ayant trait à la certification de la construction et de la rénovation durable.

Dans un esprit de simplification administrative, le Gouvernement encouragera la centralisation de la gestion et du paiement de toutes les aides étatiques en relation avec le logement dans un seul service étatique. En outre, le Gouvernement prendra des mesures permettant aux communes de lutter efficacement contre la désaffectation de logements à des fins bureaucratiques ou autres.

f) Loyers et copropriétés

Dans l’objectif d’abolir le système des cautions de loyer tout en maintenant le principe de la protection des propriétaires contre le danger potentiel de loyers impayés, le Gouvernement étudiera les possibilités d’introduire une garantie de loyer (non commerciaux).

En vue d’un meilleur contrôle des dispositions de loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation, notamment l’article 3 de la prédite loi, des statistiques fiables sur les loyers (Mietspiegel) réellement payés seront établies.

Dans ce contexte, le Gouvernement procédera notamment à la mise en œuvre d’une réforme des commissions communales du loyer. Toutes les demandes d’attribution d’une subvention de loyer devront obligatoirement être soumises pour avis à ces commissions qui seront également dotées d’un droit d’auto-saisine dans des cas précis.

La loi sur les copropriétés sera revue afin de simplifier les rénovations et l'assainissement énergétique des immeubles.

g) Adaptation de la loi de l'aménagement communal

La loi sur l'aménagement communal sera analysée et adaptée, ceci avant tout dans l'optique de réduire les délais et d'alléger des procédures.

h) Réforme de l'impôt foncier

Le Gouvernement procédera à une réforme de l'impôt foncier qui devra assurer aux collectivités locales un revenu stable contribuant au financement des infrastructures locales. L'imposition du foncier doit être revue de façon à établir une équité certaine entre les contribuables et permettre une affectation plus économe des ressources foncières.

II.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^{er} 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) Primes et aides en intérêt - conditions – demandeur propriétaire d'un **autre logement à l'étranger** - contraire à l'article 10bis Constitution (non)

Compte tenu de l'article 11 de la loi du 25 février 1979, le défaut d'être propriétaire d'un autre logement est à interpréter comme visant tout logement, indistinctement de la situation du bien

immobilier (...). La condition litigieuse d'octroi d'une aide au logement, à savoir l'absence de propriété d'un autre logement que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger (...) est identique pour toute personne sollicitant une telle aide en rapport avec un logement situé au Luxembourg.

C'est à tort que le demandeur conclut à une violation de l'article 10bis de la Constitution en raison du fait que contrairement à sa situation, le propriétaire d'un premier logement au Luxembourg se serait vu accorder des aides au logement au moment de l'acquisition de ce premier logement. En effet, la question de la violation du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi ne se pose pas car le propriétaire ayant acquis un premier logement au Portugal et le propriétaire ayant acquis un premier logement au Luxembourg pour l'acquisition duquel il a obtenu des aides au logement en vertu de la législation luxembourgeoise ne sont pas dans la même situation de droit, la législation luxembourgeoise relative aux aides au logement n'étant pas applicable à des logements situés au Portugal (TA 13-07-11, 27452).

A défaut de restriction apportée par la loi quant à la notion de propriété en tant que telle de l'autre logement, il est indifférent que tous les membres du ménage, certains membres du ménage ou un seul membre du ménage soient propriétaire de cet autre logement (TA 27-11-13, 31927).

- g) 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).

- h) 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).

- i) 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).

- j) 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).

- k) 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).

- l) Aides au logement - primes d'acquisition - **délai 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).

- m) 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).

- n) 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 compétente n'a pas d'obligation de demande d'information. Le bénéficiaire d'aide ne peut dès lors pas se décharger de sa propre obligation d'information en imposant, en violation des textes applicables, une obligation à ce titre à l'autorité compétente.

Le défaut de réexamen d'office du dossier ne constitue pas un obstacle en droit à une demande en remboursement des montants indûment touchés (TA 07-07-2009, 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).

II.9. Les activités sur le plan national

a) *Programme national « Baulücken »*

Le programme gouvernemental de janvier 2014 prévoit dans le chapitre « mobilisation de terrains à bâtir et construction de nouvelles habitations » la mise en place d'un « programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (Baulücken) au niveau national ».

Le 4 juillet 2014, Madame la Ministre du Logement a saisi le Conseil de Gouvernement du cadre d'application du programme national « Baulücken ». Par le biais d'un programme national « Baulücken », le Ministère du Logement entend s'associer aux communes afin d'aider celles-ci à viabiliser les terrains non encore utilisés qui se trouvent sur leur territoire et dont elles sont propriétaires. Le Conseil a marqué son accord avec les propositions présentées.

L'ensemble de ces terrains est répertorié sur une carte interactive élaborée par le CEPS/Instead pour le compte du Ministère du Logement. Cette carte est le résultat du découpage cadastral et de photographies aériennes datant de 2010. Une actualisation à l'année 2013 est en cours. Une collaboration avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie a été entamée, afin d'intégrer et de visualiser la couche des « Baulücken » dans le Géoportail, avec un accès personnalisé pour chaque commune.

En se basant sur la définition proposée au Conseil de gouvernement tout en l'adaptant conformément aux remarques du Ministère de l'Intérieur et du Ministère du Développement Durable – Département de l'Environnement, la définition suivante a été retenue pour les « Baulücken » :

Une lacune dans le tissu urbain existant (Baulücken) est un terrain qui cumulativement répond aux conditions suivantes :

- 1) Le terrain est entièrement viabilisé au sens de l'article 23 al.2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 2) Se prête à la réalisation de logements et se situe dans une zone destinée à l'habitat ;
- 3) Il est directement constructible moyennant une autorisation de construire, sans préalablement faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier », sans préjudice des dispositions d'autres lois (comme p.ex. la protection de la nature et des ressources naturelles, permission de voirie, sites et monuments, eau, etc.).

Cette définition est seulement valable pour l'élaboration et l'application du programme national « Baulücken ».

La mobilisation des terrains « Baulücken » doit être considéré en tant que concept global, à savoir chaque commune en collaboration avec le Ministère du Logement devra idéalement élaborer un concept général pour l'activation à terme de l'ensemble des parcelles concernées.

b) Attribution de logements de service inoccupés

L'Etat dispose de 307 logements de service (hormis ceux qui sont loués par l'Etat, ceux qui se situent dans une enceinte étatique ainsi que ceux de la cité militaire). Parmi ce parc de 307 logements de service, 62 sont actuellement inoccupés, dont :

- 32 maisons unifamiliales (min. 4 personnes/logement; 128 personnes),
- 25 appartements (min 2 personnes/logement; 50 personnes) et
- 5 studios (max 2 personnes/logement; max 10 personnes).

Ces logements libres pourraient donc profiter à environ 190 personnes.

En exécution de la décision du Gouvernement de supprimer les logements de service, Madame le Ministre du Logement a saisi le 17 décembre 2014 le Conseil de Gouvernement d'une proposition concernant la destination des logements de service actuellement inoccupés.

Madame le Ministre du Logement a élaboré la proposition suivante : l'Etat pourrait dès lors mettre les logements de service inoccupés à la disposition des associations ou fondations œuvrant dans le domaine du logement et qui toutes ont un besoin urgent de logements, ces logements. Madame la Ministre du Logement propose également de travailler en priorité avec l'AIS, dans la mesure où le programme gouvernemental prévoit d'élargir les activités de cette dernière. Les Ministères concernés pourront donc entamer des visites des logements de service inoccupés avec l'AIS et établir un état des lieux y relatif pour ensuite négocier un loyer raisonnable pour les logements en question.

De cette manière, le Gouvernement garantirait que les loyers de ces logements restent abordables et l'Etat n'aurait pas à se préoccuper du suivi individuel des locataires de ces logements. De plus, l'Etat s'assurerait un revenu régulier sous la forme des loyers payés par ces associations.

Après un échange de vues, le Conseil décide d'attribuer les logements de service actuellement inoccupés prioritairement à l'AIS et ce à un loyer modéré. Au cas où l'AIS ne pourrait pas reprendre la gestion de tous les logements proposés, le Gouvernement prendra contact avec d'autres associations ou fondations œuvrant dans le domaine du logement.

c) « LENOZ – Lëtzbuerger Nohaltegkeets-Zertifizéierung »

Les travaux de finalisation ont été poursuivis et diverses mesures de sensibilisation et d'information du secteur ont été lancées :

- Présentation de LENOZ au Conseil National pour la construction durable (CNCD).
- Réalisation d'une exposition concernant la durabilité dans le logement dans le cadre de la Home and Living Foire 2014 par Myenergy. Cette exposition reprend des critères d'évaluation LENOZ.
- Information du secteur de construction par courrier et -publication du manuel LENOZ reprenant tous les critères d'évaluation sur notre site internet. Mise à disposition du logiciel au secteur.

d) Relations publiques

- Conférences de presse

- Le 13 mai 2013, le Ministre du Logement présenta le projet de loi promouvant le logement et l'habitat durables.
- Le 24 septembre 2013, le Ministre du Logement et le directeur de Luxexpo ont présenté les données clefs de la 16^e édition de la « *Semaine Nationale du Logement* » qui a eu lieu conjointement avec l'Oekofoire.
- Le 27 octobre 2014, la ministre du Logement, Madame Maggy NAGEL, a présenté les grandes lignes de la politique du logement dans le cadre du projet de budget 2015-2018, dit « *Zukunftspak* ». Le *Zukunftspak* du Ministère du logement consiste en une meilleure affectation du budget disponible et en une augmentation significative des investissements en vue de dynamiser l'offre de logements à coût modéré et de logements locatifs sociaux.

- Foires

- Myenergydays :

La IV^e édition, s'est déroulée dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg du 21 au 23 mars 2014. Mis sur pied par myenergy avec le soutien d'un grand nombre de partenaires, les myenergy days sont nés de la volonté de créer une plate-forme d'échanges pour les professionnels et le grand public sur le thème de la rénovation énergétique.

Dans le cadre de cette foire une exposition sur la construction durable a été élaborée. Elle porte sur les grands principes de la construction durable et s'appuie sur les critères repris dans « *LENOZ – Lëtzebuurger Nohaltegkeets-Zertifizéierung* ».

- Oekofoire :

Dans le cadre de l'Oekofoire, 14 « *Gréng Hausnummern* » ont été décernées par la Ministre du Logement. L'Oekofoire 2014 s'est déroulée du 26 au 28 septembre 2014 dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg.

- « Semaine Nationale du Logement »

Nouveauté pour l'édition 2014, c'est dans le cadre de Home and Living Expo, anciennement Foire d'Automne, que la 17^{ème} Semaine Nationale du Logement a eu lieu. A l'instar des dernières années, l'édition 2014 de cette manifestation s'est également déroulée dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg du 11 au 19 octobre, notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs (publics et privés) ainsi que des instituts financiers et en s'associant au projet Home and Living Expo. En outre, le Ministère du Logement a

organisé deux journées thématiques, à savoir une « Journée de la Jeunesse », le 15 octobre, en coopération avec le Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, myenergy et l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils ainsi qu'une « Journée des communes », le 18 octobre, en partenariat avec le Syvicol.

e) 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
- au Conseil d'administration de l'établissement public Fonds BELVAL
- au Comité-directeur du Fonds national de solidarité
- à la Commission d'aménagement
- Conseil supérieur d'action sociale
- au Comité d'accompagnement « plan national d'allocation »
- à la Commission interdépartementale du développement durable
- à la Cellule nationale d'Information pour la Politique Urbaine (CIPU)
- 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.
- Comité interministériel à la jeunesse
- au groupe de travail du Ministère de la Famille « Elaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées »
- à la commission des domiciliations auprès du Ministère de la Famille et de l'Intégration
- au comité interministériel pour la coopération au développement
- au conseil de gérance de myenergy
- aux réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel « Logement »
- au comité de pilotage technique et politique de la Convention Nordstad
- aux groupes de travail « Habitreg.net » et au comité de suivi « Habitreg.net »
- à la formation continue de l'Université du Luxembourg concernant le « Pacte Logement »

f) **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 Lëtzebuerg tournaient autour la « Gréng Hausnummer », les conseils en construction écologiques, les « Energiewochen », ainsi que l'organisation de l'Oekofoire.

II.10. Les activités sur le plan international

- 75^e Session du « Committee on Housing and Land Management » des Nations-Unies à Genève

La 75^e session du *Committee on Housing and Land Management*, organisée par la Commission Economique pour l'Europe des Nations-Unies (UNECE), s'est tenue les 8 et 9 octobre 2014 à Genève au Palais des Nations de l'ONU. Le Ministre du Logement a été représenté lors de cette réunion par un de ses conseillers.

II.11. Plan Sectoriel Logement

Les quatre plans sectoriels primaires, dont le Plan Sectoriel Logement sont entrés en procédure d'adoption fin juin 2014 sous forme de projets de règlement grand-ducal en exécution de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire.

Suite à la publication du Plan Sectoriel Logement, la Ministre a accueillie quelques 50 communes afin de discuter le contenu dudit Plan Sectoriel.

Le 28 novembre 2014, le Gouvernement a décidé de retirer de la phase procédurale les projets de règlement grand-ducal, qui devaient munir la planification territoriale d'outils à caractère réglementaire.

Le Ministère du Logement exerce la présidence du groupe de travail qui s'occupe de la programmation des sites prioritaires pour le logement, tel qu'ils ont été défini dans le cadre du Plan Sectoriel. Indépendamment du fait que la phase procédurale a été arrêtée, le Gouvernement entend suivre l'idée de la réalisation d'au moins un site prioritaire en forme de projet pilote. Le site « Sigelriech » dans la commune de Kehlen a été retenu pour entamer les planifications.

II.12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement »

La 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.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » le 22 octobre 2008, 98 communes en total ont procédé à la signature du pacte proprement-dit.

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 60 autres communes signataires toucheront le montant de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.

Parmi ces dernières 60 communes, 33 communes ont opté pour l'option de la « rétroactivité » permettant à une commune de calculer l'augmentation obligatoire de 15% de la population sur la période 2003-2013.

Les chiffres de la population disponibles au 1 janvier 2014 ont permis de vérifier si ces 33 communes ont atteint l'objectif d'une croissance de 15% sur 10 années.

Seulement deux communes, Schengen (13,75%) et Bissen (12,61%) n'ont pu atteindre le seuil de 15% de croissance.

Néanmoins, les communes de Schengen et de Bissen ont pu documenter de manière détaillée les circonstances exceptionnelles qui ont altéré l'objectif de croissance de 15%, ce qui a amené la ministre du Logement, Maggy Nagel, à prendre la décision de dispenser les deux communes d'une restitution partielle de la contribution financière de l'Etat.

Sur base des chiffres de la population au 1er janvier 2014, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2014 a été de 47,98 millions d'euros.

Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2014 a été de 251.304.147 euros.

Tableau 23 : Evolution des budgets liquidés au profit des communes dans le cadre du pacte logement depuis 2008

Type de commune	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Rétro-activité	1 071 630	6 544 845	2 441 070	4 537 035	3 229 560	4 749 030	1 734 930	24 308 100
standard	2 176 200	4 261 140	2 492 370	2 978 842	3 164 107	3 194 505	4 892 085	23 159 250
IVL	3 935 857	10 024 835	5 072 355	7 441 871	7 069 814	9 808 694	9 701 505	53 054 932
CDA	1 696 999	21 869 709	12 600 882	17 538 838	26 002 147	32 221 768	31 135 051	143 065 396
fusion	746 190	1 412 667	808 839	2 186 739	1 929 199	347 670	285 165	7 716 469
TOTAL	9 626 877	44 113 196	23 415 516	34 683 326	41 394 829	50 321 668	47 748 735	251 304 147

Source : Ministère du Logement

Le 4 juillet 2014, le Conseil de Gouvernement a marqué son accord avec les trois propositions pour une réforme du « Pacte Logement » :

- étendre l'utilisation des fonds alloués aux communes en les affectant de manière plus explicite à des projets de construction et de rénovation de logements tout en laissant la possibilité aux communes de continuer à affecter les participations étatiques à des projets d'équipements collectifs induits par l'accroissement de la population ;
- limiter l'affectation du budget pendant la période du « phasing out » de 2017 à 2021 au seul financement de la construction et de la rénovation de logements, notamment dans le contexte du programme national « Baulücken » et ceci dans les limites du budget dû à chaque commune dans le cadre du « Pacte logement » ;
- le budget à octroyer aux communes dans le cadre du « Pacte logement » ne sera plus transféré sur un fonds de réserve spécifique de la commune, mais il sera « stocké » dans l'article budgétaire spécifique à charge du et géré par le Ministère du Logement. Dès qu'une commune aura un projet concret à réaliser respectivement à financer, soit un équipement collectif soit un projet de logement, elle pourra solliciter le budget nécessaire et disponible auprès du Ministère du Logement.

**III. PRESENTATION DES TROIS
PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT
SOCIAL**

III.1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat⁴

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 par laquelle il a été institué, et des dispositions de la loi du 22 octobre 2008 dite « pacte logement », l'établissement public autonome appelé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat s'est vu attribuer une palette plus diversifiée d'activités.

Il lui appartient dorénavant 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 (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

Le Fonds peut, sous l'approbation de son Ministre de Tutelle, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

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, en principe, à toute aliénation à titre onéreux.

Ainsi, le Fonds du logement a pour missions de :

- 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 des logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion (article 55 de la loi modifiée du 25 février 1979).

⁴ Texte et chiffres : Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

Le Fonds du logement jouit de la personnalité civile et 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 (article 65 de la loi modifiée du 25 février 1979). Depuis le 4 décembre 2013, Madame Maggy Nagel, Ministre du Logement, remplit cette mission.

a) Le parc locatif du Fonds

Chaque année, le Fonds procède à une mise à jour exhaustive des demandes d'obtention d'un logement locatif subventionné enregistrées, en vue de ne prendre en compte que les dossiers complets (ou en cours de l'être).

Aussi, un certain nombre des demandes est retiré du registre des candidats locataires, du fait que :

- le demandeur a souhaité être rayé du registre pour des raisons personnelles,
- un logement lui a été attribué lors de l'année écoulée,
- le demandeur ne répondait plus aux critères d'admission requis et sa demande a été rayée du fichier.

Sur cette base 1.149 demandes étaient inscrites au registre des candidats locataires au 31 décembre 2013, contre 930 au 31 décembre 2012.

Etant donné que, du 1er janvier au 31 décembre 2013, un total de 251 nouvelles demandes a été enregistré par le Fonds (soit une moyenne mensuelle de 20 demandes), cela signifie que 32 dossiers ont été retirés du registre des candidatures sur la même période.

A noter qu'un grand nombre de ces dossiers ont été retirés du registre suite au refus, par les candidats locataires, du logement proposé par le Fonds.

Le parc locatif du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est le plus important du pays avec 1.765 unités, dont un apport effectif de 39 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds en 2013, répartis comme suit :

- 12 logements pour personnes âgées et 2 appartements familiaux à Rodange, avenue du Dr. Gaasch,
- 11 appartements sis rue de la Fonderie à Luxembourg-Gare,
- 6 appartements au 215, Val des Bons Malades à Luxembourg-Weimerskirch,
- 3 appartements au 15, rue Raspert à Luxembourg-Weimerskirch toujours,
- 5 maisons unifamiliales acquises respectivement avenue de la Liberté à Niederkorn, route de Luxembourg à Schieren, rue de la Paix à Schifflange, rue Ste-Anne à Wellenstein et Duerfstross à Winseler.

Il convient de préciser que 17 appartements du Quartier Carmel à Luxembourg-Cents, 4 appartements sis rue de Hollerich à Luxembourg-Gare et 2 appartements sis respectivement quartier de la Fonderie à Rumelange et quartier Peschkopp à Oberkorn, ont été importés dans le parc locatif du Fonds.

Au cours de cette année 2013, le Fonds a également procédé à la rénovation de 2 maisons en vue de l'aménagement, d'une part, de 4 studios et 1 appartement, route de Thionville à Hesperange, et d'autre part, de 3 appartements au 88, rue de Hollerich à Luxembourg, pour les besoins de l'Etat.

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 37 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

Tableau 24 : Parc locatif du Fonds du Logement

Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre de logements/ 100 habitants (**)
Luxembourg	564	31,95	5,44
Differdange	300	17,00	13,18
Esch-sur-Alzette	200	11,33	6,27
Dudelange	110	6,29	5,70
Schifflange	60	3,40	6,57
Rumelange	56	3,17	10,84
Pétange	51	2,89	3,04
Echternach	33	1,87	6,15
Grevenmacher	31	1,76	6,85
Bertrange	30	1,70	4,66
Sandweiler	30	1,70	9,07
Mertert (Wasserbillig)	29	1,64	7,00
Ettelbrück	25	1,42	3,09
Parc Hosingen	25	1,42	8,04
Bettembourg	19	1,08	1,91
Sanem	19 (*)	1,08	1,28
Troisvierges	19	1,08	6,30
Kaerjeng	17	0,96	1,73
Mondercange	17	0,96	2,71
Mersch	15	0,85	1,77
Clervaux	15	0,85	3,26
Remich	15	0,85	4,36
Wiltz	14	0,79	2,68
Schengen	12	0,68	2,84
Strassen	12	0,68	1,56
Schuttrange	9	0,51	2,35
Esch-sur-Sûre	8	0,45	3,31
Kayl	8	0,45	1,01

Erpeldange	6	0,34	2,57
Junglinster	4	0,23	0,60
Reisdorf	4	0,23	3,71
Lenningen	2	0,11	1,15
Schieren	2	0,11	1,19
Beaufort (Dillingen)	1	0,06	0,42
Diekirch	1	0,06	0,15
Steinsel	1	0,06	0,21
Winseler	1	0,06	0,93
Total	1 765	100	-

(*) le Fonds y loue également 6 maisons unifamiliales mises à sa disposition par leur propriétaire, à savoir la Commune de Sanem

(**) pour plus de rigueur, il faut noter que certaines Communes, dont notamment la Ville de Luxembourg et la Ville d'Esch-sur-Alzette, ou encore la Commune de Schifflange, 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 2013, 6,06% de ce parc locatif, soit 107 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 107 logements se répartissent entre les asbl suivantes :

Tableau 25 : Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds

Nom de l'association	Nombre de logements loués par le Fonds
Aids Hellef asbl	3
Aidsberodung Croix-Rouge	4
Anne asbl	3
Association des Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	10
Association EPI	1
Autisme Luxembourg asbl	1
Caritas accueil et solidarité asbl	6
Caritas asbl	1
Caritas Jeunes et Familles asbl	2
Centre Open Dir / Reseau Psy	6
Femmes en détresse asbl	6
Fondation Maison de la Porte Ouverte	3
Foyer Sud	1
Fraenhaus	1
Frenn vun den Staatlechen Kannerhemer	2
IMC Kraizbiereg	10
Jugend an Drogenhellef	7
Kannerheem Itzeg	1
Ligue HMC asbl	4
Ligue Luxembourgeoise d'Hygiène mentale	19
Pro Familia	5
Solidarité Jeunes asbl	3
Stëmm vun der Strooss	3
Syrdall Schlass	3
Wunnengshellef	2

Toujours au 31 décembre 2013, 2,6 % du parc locatif du Fonds, soit 46 logements, étaient loués conformément aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En effet, depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le 8 novembre 2002, le Fonds est habilité à louer jusqu'à 25 % de son parc locatif à titre de location privée. Pour ces logements, le loyer correspond à environ 4,5 % 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 2,6 %.

Le Fonds accorde également une attention particulière à la réalisation de logements pour les personnes à mobilité réduite et pour les personnes âgées, avec respectivement 53 et 58 logements répartis dans l'ensemble de son parc locatif.

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 2013, le Fonds a procédé aux ventes actées suivantes :

- 25 maisons unifamiliales et 8 appartements à Esch-Nonnewisen,
- 15 maisons rue Auguste Trémont à Luxembourg-Cents,
- 14 appartements à Luxembourg-Hollerich,
- 10 appartements de la résidence « Aal Post » à Hosingen,
- 8 maisons sises rue Huelheck à Tuntange,
- 3 appartements dans le quartier Carmel à Luxembourg-Cents,
- 1 appartement sis quartier Eecherschmelz à Luxembourg,
- 1 appartement dans le quartier Peschkopp à Oberkorn.

Le Fonds a également procédé à la vente de 2 parkings à Hosingen et de 2 commerces à Luxembourg-Ville.

Au total, ces ventes de l'année représentent un montant de 28.539.889,29 euros, dont 7.405.797,60 euros imputés en produits exceptionnels.

En parallèle, le Fonds a réalisé une maison d'hébergement comprenant 26 unités de logement permettant d'accueillir de jeunes couples et des jeunes entre 17 et 21 ans, pour les besoins de Jongenheem asbl et Solidarité Jeunes asbl à Luxembourg-Gasperich. Enfin, dans le cadre de son activité de vente en l'état futur d'achèvement, le Fonds a procédé à la mise sur le marché de 7 maisons unifamiliales sises à Asselborn et à Wolwelage et il poursuit les travaux de construction d'une surface commerciale à Niederkorn.

Les 80 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2013 portent à 1.429 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

A noter que les appartements vendus à Oberkorn et à Luxembourg-Eecherschmelz, ainsi que les 3 appartements vendus à Luxembourg-Cents, sont déjà inclus dans les 1.429 unités de logement mises sur le marché immobilier par le Fonds, car il s'agit d'une deuxième mise en vente, ceux-ci ayant été rachetés par le Fonds à leurs propriétaires.

Tout comme les logements locatifs, les logements vendus sont situés principalement dans la Capitale et dans les Communes du sud du pays.

Tableau 26 : Logements vendus par le Fonds du logement

Communes	Logement vendus	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	777	54,37	7,50
Esch-sur-Alzette	183	12,81	5,74
Dudelange	134	9,38	6,95
Kayl-Tétange	62 (*)	4,34	7,81
Rumelange	58	4,06	11,22
Wiltz	29 (*)	2,03	5,54
Grevenmacher	27	1,89	5,97
Differdange	24	1,68	1,05
Hosingen	24	1,68	1,05
Mersch	23	1,61	2,72
Schifflange	23	1,61	2,52
Ettelbruck	21	1,47	2,59
Walferdange	18	1,26	2,38
Tuntange	8	0,56	5,87
Echternach	7	0,49	1,30
Sanem	6	0,42	0,40
Bettembourg	5	0,35	0,50
TOTAL	1 429	100	---

(*) y compris des places à bâtir vendues avec les plans de construction

Rappelons encore que le Fonds est autorisé à procéder à la vente de 40 % de ses logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné, dans le but de promouvoir la mixité sociale. A noter que ces logements font également partie des 1.429 unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

Ces ventes aux enchères publiques se répartissent comme suit :

Tableau 27 : Logements vendus aux enchères publiques

Commune	Projet	appartements	maisons
Esch-Nonnewisen	Quartier « Wunnen am Park »	1	12
Grevenmacher	Route du Vin / rue Schaffmill	6	-
Luxembourg-Cents	Quartier Carmel	38	6
Luxembourg-Eich	Eecherschmelz	34	-
Luxembourg-Gare	Rue de Hollerich	8	-
Luxembourg-Neudorf	Rue de Neudorf	-	9
Luxembourg-Pfaffenthal	Rue Laurent Ménager	-	6
Mersch	Lotissement Hinter Jans	-	6
Rumelange	Quartier de la Fonderie	14	5
Schifflange	Rue Denis Netgen	6	-

c) Chiffres clés

Tableau 28 : Chiffres clés du Fonds du logement

	2009	2010	2011	2012	2013	Variation 2012/2013
--	------	------	------	------	------	------------------------

en millions d'euros

Somme du bilan	316,9	334,7	354,4	376,5	394,4	+4,76%
Ressources en capital ⁽¹⁾	280,4	297,9	313,8	317,9	328,6	+3,37%
Provisions	16,2	17,7	19,3	21,1	22,4	+6,16%
Immobilisations						
Terrains	27,8	31,5	43,0	52,5	60,8	+15,81%
Constructions	205,6	218,1	225,4	243,5	250,5	+28,75%
Chiffre d'affaires	61,7	51,1	38,7	58,8	65,0	+10,54%

en logements

Logements locatifs	1 647	1 703	1 731	1 756	1 765	+0,5%
Logements vendus	1 231	1 287	1 327	1 349	1 429	+5,93%

en collaborateurs

Personnel ⁽²⁾	53	53	54	54	60	-
---------------------------------	----	----	----	----	----	---

(1) ressources en capital = capitaux propres (dotations + réserve) + subventions

(2) Equivalent de postes temps plein

III.2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)

A. Activités en 2014 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2014, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem*, *Quartier Grünwald* et *rue des Lilas*, à Strassen *route d'Arlon*, à Dudelange *rue des Champs*, à Capellen *Hoënerbësch-Gewännchen*, à Junglinster *am Railand*, à Schuttrange *Leyebierg*, à Mamer *a Frounerbond*, Diekirch et enfin à Esch-sur-Alzette *Place Pierre Krier*.

1) Luxembourg

Au Plateau de Kirchberg, plusieurs projets sont en cours:

- au **Domaine du Kiem**, la Société réalise ensemble avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg un projet comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la Société. Les travaux de viabilisation des terrains ont été achevés fin 2014. Les travaux de terrassement d'un premier immeuble ont été entamés début 2015. Cet immeuble comporte au total 65 appartements, dont 20 appartements seront affectés au secteur locatif social. Tous les immeubles correspondront aux critères de la classe énergétique A.

Après les congés d'été, la Société entamera la construction de 32 maisons unifamiliales. Comme à l'accoutumée, la Société entend céder les terrains par droit d'emphytéose pour une période de 99 ans aux différents acquéreurs d'un logement.

- au quartier **Grünwald**, la Société avait acheté du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg deux lots de terrains pour la réalisation de 5 immeubles mixtes.

Le premier lot comprend les résidences *Alcor* et *Mizar*. Ces deux immeubles se composent de 56 appartements. Le rez-de-chaussée de la première résidence héberge des cabinets médicaux, alors que celui de la résidence *Mizar* a été vendu à la Ville de Luxembourg qui y exploitera une crèche qu'elle entend mettre en service en septembre 2015. Les propriétaires des résidences *Alcor* et *Mizar* ont pu emménager fin 2014.

Le deuxième lot est constitué par les résidences *Altaïr*, *Deneb* et *Véga*. Alors que le premier immeuble comprend 20 appartements réservés à la location, les résidences *Deneb* et *Véga* contiennent 48 appartements destinés à la vente. Les rez-de-chaussée des trois complexes abriteront des bureaux et des cabinets médicaux. Les remises des clés définitives sont prévues pour le premier semestre 2015.

Les 5 immeubles répondent aux critères de la classe énergétique A.

- dans **les rue des Lilas / rue de la Lavande**, la Société finalise la réalisation de 25 maisons unifamiliales permettant l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Ville de Luxembourg a cédé à la Société les terrains sous forme d'un droit d'emphytéose pour 99 ans, qui ont été concédés aux acquéreurs sous la même forme. Les acquéreurs se verront remettre les clés pour l'été 2015.

2) Dudelange

Dans la **rue des Champs**, la Société réalise la construction de 4 immeubles à 4 appartements chacun avec un garage souterrain commun. Tous les logements sont à basse consommation d'énergie et ont été vendus avec un droit d'emphytéose conclu pour une durée de 99 ans. Les travaux de construction vont bon train et devraient s'achever en été 2015.

3) Junglinster

A Junglinster **am Railand** la Société a réalisé un ensemble de logements comprenant 22 maisons unifamiliales et 2 immeubles avec 12 appartements chacun avec un garage souterrain commun.

Les acquéreurs ont pu bénéficier d'une cession du terrain par droit d'emphytéose sur 99 ans. Tous les acquéreurs des maisons ont déjà emménagé dans le courant du premier semestre 2014. Les propriétaires des appartements avaient déjà pris possession de leur appartement fin 2013, début 2014.

4) Strassen

A Strassen, **route d'Arlon** (ancien site *Sotraroute*), la Commune avait cédé à la Société, par droit d'emphytéose sur 99 ans, un terrain en vue de la réalisation de deux résidences mixtes. Le terrain a été concédé pour la même période aux acquéreurs des logements.

Dans la résidence *Strata* ont été aménagés 16 appartements et, au rez-de-chaussée, des locaux commerciaux loués par la Société à Pallcenter. Tous les acquéreurs ont emménagé au printemps 2014.

5) Capellen

Au lieu-dit **Hoënerbësch-Gewännchen**, la Société a réalisé 24 appartements, répartis sur 2 résidences avec 2 garages souterrains. Comme dans les autres projets, tous les logements ont été cédés avec un droit d'emphytéose sur 99 ans. La remise des clés a été effectuée en été 2014.

6) Schuttrange

Le projet d'aménagement particulier *op Leyebierg*, prévoit la réalisation de 32 logements, dont 24 situés sur des terrains communaux. Les responsables de la Commune ont proposé à la Société de participer à ce projet et de construire 8 maisons unifamiliales et 14 appartements prévus sur les terrains communaux. La Société y réalise les 8 maisons en ossature bois. Les propriétaires des maisons pourront emménager en été 2015.

Les résidences quant à elles sont réalisées en construction traditionnelle ; leur construction vient de débiter fin 2014.

7) Mamer

Pour le projet *a Frounerbond*, la Société a acheté un terrain viabilisé en vue de construire une résidence de 11 appartements, avec garage souterrain, destinée à la location. Les travaux de construction ont été entamés au printemps 2013 et les nouveaux locataires pourront emménager au printemps 2015.

8) Esch-sur-Alzette

La Société a poursuivi son programme de rénovation de ses immeubles locatifs à Esch-sur-Alzette, *place Pierre Krier*. Les deux immeubles, abritant initialement 30 logements, sont entièrement rénovés et le nombre d'appartements a été réduit à 24 unités. En revanche, les transformations ont permis d'augmenter la surface d'habitation et d'atteindre l'objectif d'une classe énergétique A (immeubles passifs). Les locataires du premier bâtiment ont emménagé depuis juin 2014, ceux du deuxième sont installés depuis octobre 2014.

9) Diekirch

A Diekirch, la Société a prévu la démolition et la reconstruction de 4 immeubles locatifs. Un 5^e immeuble sera rénové. Les nouveaux immeubles répondront à la classe énergétique A. Les travaux de démolition des deux premiers immeubles sont achevés. Les travaux de reconstruction débiteront au printemps 2015 avec une résidence à 20 appartements.

Chantiers futurs

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la Société fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier pour les sites de *Val Ste Croix* à Luxembourg, *Lamadelaine (An den Atzénge)*, *Hostert (rue de la Gare)*, *Grevenmacher (Rengmauer)*, *Niedercorn (rue de Pétange)*,

Contern (*An de Steng*), Belvaux (*Geesserwee*), Niederanven (*Op dem Wakelter*), Kaerjeng (*rue de Schouweiler*), Bettendorf (*Hinter dem Schloß*), Bonnevoie (*Itzigerknupp et Anatole France*), Junglinster (*JongMëtt*), Alzingen (*Rothweit*), Bourscheid, Harlange et Belval (*an der Fuere*l).

B. Les chiffres clés de la SNHBM

Tableau 29 : Chiffres clés de la SNHBM

	2009	2010	2011	2012	2013	Variations 2012/2013
<i>en millions €</i>						<i>en %</i>
Montant net du chiffre d'affaires :	18,0	22,2	22,3	20,9	21,7	+3,8
Capitaux propres : *	37,1	40,2	43,1	49,5	52,1	+5,3
Provisions pour risques et charges :	4,9	5,0	5,5	0,8	0,5	-37,5
Immobilisations corporelles : **	47,4	66,9	69,6	97,6	100,2	+2,7
<i>en logements</i>						
Logements locatifs :	163	167	170	170	170	
Locaux commerciaux :	1	1	1	1	1	

* hors subventions d'investissement en capital

** à partir de 2012 les immeubles locatifs en construction sont inclus

III.3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

1. 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.

2. 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 Biwer 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.
- 2014 Acquisition de 168 unités de logements, soit 76.00 % de toutes les unités.

3. Exercice 2014

a) LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Le Fonds est actuellement propriétaire de 168 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.

b) LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Au total 17 propriétaires, refusant de céder leur bien ou de participer aux opérations d'assainissement projetées, ont été assignés en vue de procéder à l'expropriation.

Compte tenu d'une incertitude de la situation juridique en matière d'expropriation, le Fonds continue à suivre les procédures engagées.

RESULTAT FINANCIER

Autres impôts ne figurant pas sous les postes ci-dessus	0,00	6,92
Charges exceptionnelles	0,00	4.149,51
Intérêts et charges assimilées	19.357,26	25.696,82
	1.896.162,39	171.906,45

Produits	2013	2012
-----------------	-------------	-------------

RESULTAT D'EXPLOITATION

Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication	1.795.063,77	71.606,33
Reprise de correction de valeur des éléments d'actif non financiers	0,00	6.911,32
Perte de l'exercice	101.098,62	93.388,80
	1.896.162,35	171.906,45

ANNEXES

Annexe 1 : Sommaire des tableaux

Tableau 1 : Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 2001 et 2014.....	5
Tableau 2 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2013 et 2014 (cumul des mois 1-9).....	7
Tableau 3 : Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2012 (en m ²).....	11
Tableau 4 : Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2012.....	12
Tableau 5 : Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2011	13
Tableau 6 : Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2012.....	15
Tableau 7 : Bâtiments résidentiels construits en 2012 par les divers maîtres d'ouvrage	16
Tableau 8 : Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2014.....	22
Tableau 9 : Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	23
Tableau 10 : Aides en capital accordées/à accorder entre 2003 et 2014 (en millions d'euros)	26
Tableau 11 : Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1998 et 2014 (en millions d'euros).....	29
Tableau 12 : Evolution du parc de logements de l' AIS	32
Tableau 13 : Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2014.....	33
Tableau 14 : Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2014	35
Tableau 15 : Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2008 à 2014	38
Tableau 16 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2014 (en euros)	40
Tableau 17 : Nombre d'agrément et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%.....	41
Tableau 18 : Evolution du crédit d'impôt depuis 2006	43
Tableau 19 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4 ^e trimestre 2014 (en euros courants)	52
Tableau 20 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4 ^e trimestre 2014 (en euros courants)	54
Tableau 21 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m ² moyens des appartements au 4 ^e trimestre 2014 (en euros courants)	60
Tableau 22 : Confort des logements selon le statut d'occupation, en 2012	64
Tableau 23 : Evolution des budgets liquidés au profit des communes dans le cadre du pacte logement depuis 2008	95
Tableau 24 : Parc locatif du Fonds du Logement.....	100
Tableau 25 : Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds	101
Tableau 26 : Logements vendus par le Fonds du logement	103
Tableau 27 : Logements vendus aux enchères publiques.....	104
Tableau 28 : Chiffres clés du Fonds du logement.....	105
Tableau 29 : Chiffres clés de la SNHBM.....	109

Annexe 2 : Sommaire des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la population entre 2001 et 2014	5
Graphique 2 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2014.....	6
Graphique 3 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2014	8
Graphique 4 : Evolution du nombre de logements achevés entre 2001 et 2012	10
Graphique 5 : Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2012	14
Graphique 6 : Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2014	17
Graphique 7 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2004 et 2014.....	20
Graphique 8 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2004 et 2014 (en millions euros)	21
Graphique 9 : Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2004 et 2014	21
Graphique 10 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2004 et 2014 (en millions d'euros)	28
Graphique 11 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2004 et 2014	29
Graphique 12 : Répartition des aides individuelles payées en 2014 (en millions d'euros)	36
Graphique 13 : Répartition des aides en capital payées entre 2004 et 2014	37
Graphique 14 : Evolution des aides en capital payées entre 2004 et 2014.....	37
Graphique 15 : Évolution des demandes d'agréments et de remboursements en matière de TVA-logement.....	42
Graphique 16 : Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990	46
Graphique 17 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^e trimestre 2014 (en euros courants)	52
Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^e trimestre 2014 (en euros constants)	53
Graphique 19 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^e trimestre 2014 (en euros courants)	55
Graphique 20 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1 ^{er} trim. 2005 et le 4 ^e trim. 2014 (en euros constants)	56
Graphique 21 : Nombre d'actes et volume financier correspondant pour les appartements, de 2007 à 2014.....	58
Graphique 22 : Evolution des prix de vente enregistrés par m ² des appartements entre le 1 ^{er} trimestre 2007 et le 4 ^e trimestre 2014 (en euros courants)	61