



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2017



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



Cabinet du Ministre

Adresse:

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

Adresse postale:

L-2916 Luxembourg

Tél.: 247-84819

Fax.: 247-84840

Site Internet: www.logement.lu

E-mail: info@ml.etat.lu

Heures d'ouverture:

du lundi au vendredi
de 8h30 – 12h00 et
de 13h00 – 17h00

Guichet unique des aides au logement

Adresse:

11, rue de Hollerich
L-1141 Luxembourg-Gare

Hotline : 8002 10 10

Fax. : 45 88 44

Site Internet: www.logement.lu

E-mail: info@ml.etat.lu

Heures de visite:

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00
et de 13h30 à 16h00

Le jeudi de 8h00 à 17h30 en continu

Accueil téléphonique:

du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00

Impressum

Editeur:

Ministère du Logement

Textes et création graphique:

Ministère du Logement

Photos et illustrations:

Ministère du Logement, Fonds du Logement, Société Nationale des Habitations à bon Marché, Ville de Grevenmacher, Service information et presse, Observatoire de l'Habitat, Bureau d'architectes STEINMETZDEMEYER

Mars 2018



SOMMAIRE

Le programme gouvernemental - volet logement	4
Introduction	7
I. La Situation sur le marché du logement	9
I.1. La demande de logements	10
I.2. L'offre de logements	12
I.3. Nombre de ventes	14
I.4. Prix de vente des appartements	15
I.5. Prix de vente « affinés » par m ²	16
II. Activités du ministère du Logement	17
II.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2017	18
II.2. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2017	26
II.3. Observatoire de l'Habitat	28
II.4. Nouveautés dans la législation	32
II.5. Les relations avec la Chambre des députés	38
II.6. Les relations avec le service de l'Ombudsman	41
II.7. Extraits de la jurisprudence administrative	42
II.8. Les activités sur le plan national	47
II.9. Les activités sur le plan international	51
II.10. Plan sectoriel du Logement	52
II.11. Bilan intermédiaire Pacte Logement	53
II.12. Le <i>Baulückenprogramm</i>	55
III. Les trois promoteurs publics du marché du logement	57
III.1. Le Fonds du Logement	58
III.2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché	62
III.3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	68
IV. La gestion locative sociale	69
IV.1. L'Agence immobilière sociale	70
IV.2. Autres intervenants	71



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 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.

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.

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.

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 prêterà 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 du logement, le cas échéant en collaboration avec d'autres instances sociales et les offices sociaux*
- la création de réserves foncières*

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.

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 bénéfices 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.

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.

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.

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.

Extrait de la déclaration gouvernementale 2013

INTRODUCTION



D'après les calculs du Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER), 6.500 logements devraient être construits chaque année afin de **combler les besoins de la population en progression constante**. Rappelons que

la population au Grand-Duché de Luxembourg augmente chaque année d'environ 14.000 habitants en net. Ce chiffre correspond à une commune d'une taille comparable entre celles de Bettembourg et de Hesperange, qui s'ajouterait d'année en année. Le gouvernement est ainsi confronté à une pression permanente sur le marché de l'immobilier, liée aussi bien à des facteurs socio-économiques que démographiques et son objectif est d'**augmenter le nombre de logements abordables** et d'**accroître substantiellement le parc de logements locatifs sociaux**. Les instruments à disposition du ministère du Logement afin d'atteindre ces objectifs visent essentiellement à influencer deux facteurs : d'un côté, la disponibilité de terrains constructibles et de logements, de l'autre côté, de promouvoir l'accessibilité au logement.

Ainsi, via le **programme pluriannuel des constructions d'ensembles** de logements subventionnés, le ministère cherche à stimuler l'augmentation de l'offre de logements subventionnés ainsi que la réalisation de logements sociaux locatifs en accordant des aides étatiques. En conséquence, un peu plus de 39 millions d'euros ont été versés en 2017 aux promoteurs publics, associations et fondations dans le cadre de leurs projets de créations de logements à coût modéré. Dans ce contexte, l'effort des promoteurs publics et surtout de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) est à souligner. En trois années, la

SNHBM a su tripler le nombre de logements produits annuellement de 83 à 250 constructions. Il en est de même pour le Fonds du Logement, qui après sa restructuration et la mise en place de sa nouvelle base légale, a achevé en 2017 la construction de 133 logements. Ainsi, le nouveau programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés, arrêté par règlement grand-ducal du 15 décembre 2017, porte sur un total de 562 projets, avec 5.889 unités de logements destinés à la vente et 5.308 unités destinées à la location.

En termes d'**aides individuelles au logement** (aides en capital, aides en intérêt et subventions de loyer), le ministère a payé en 2017 37,4 millions d'euros, dont globalement 2 millions en subvention de loyer. Le fait d'introduire un allègement des critères d'éligibilité de la subvention de loyer, permettra dorénavant à une majeure partie des ménages-locataires de profiter de cette aide.

Le concept de la **gestion locative sociale** a connu un franc succès en 2017. Mis en place en 2009, il vise toute fondation ou association sans but lucratif, ayant pour objet social la promotion du logement, les communes, tout syndicat de commune ou les offices sociaux. Ces organismes peuvent signer une convention de collaboration avec le ministère du Logement et louer par la suite des logements appartenant à des propriétaires privés sur le marché immobilier privé pour les mettre à disposition des personnes qui cherchent un logement. En moyenne, les loyers payés aux propriétaires privés se situent entre 30% et 40% en dessous des loyers du marché et seront mis à disposition aux mêmes conditions par les organismes.

Le ministère du Logement soutient les organismes conventionnés par une participation aux frais de 100€ par mois et par logement. Le nombre des partenaires conventionnés s'est doublé en 12 mois.

Ainsi, fin 2017, 16 organismes louaient 494 unités à des personnes nécessiteuses. Le fait que depuis l'année fiscale 2017, 50% des revenus locatifs perçus par le propriétaire sont exonérés d'impôts semble convaincre davantage de propriétaires pour louer leurs biens immobiliers à un organisme conventionné.

En 2017, les travaux sur les **friches industrielles** à Dudelange et à Wiltz ont pris forme avec la préparation des premiers plans d'aménagements particuliers sur base des Masterplan. Ensemble avec le site à Olm, pour lequel le premier PAP a été approuvé, ces trois sites totalisent 91 hectares sur lesquels plus de 2.500 logements seront construits à terme.

Afin d'agir sur la situation du logement au Luxembourg, une multitude de mesures et d'instruments doit être élaborée et mise en place. La complexité du problème demande une approche intégrée et sa solution constitue un travail de longue haleine. Ensemble avec ses partenaires, les communes, les promoteurs publics, les organismes conventionnés et les autres ministères, le ministère du Logement a pu avancer dans le bon sens en 2017 et poursuivra avec détermination ses efforts en 2018.



I. LA SITUATION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

- I.1. La demande de logements
- I.2. L'offre de logements
- I.3. Nombre de ventes
- I.4. Prix de vente des appartements
- I.5. Prix de vente « affinés » par m²

I.1.

La demande de logements

I.1.1. Evolution de la population

Au 1er janvier 2017, le Grand-Duché comptait 590.667 habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de 2,50% par rapport à 2016. Pendant la période de 2001 à 2017, notre population a connu une augmentation de 151.667 personnes (+34,55%).

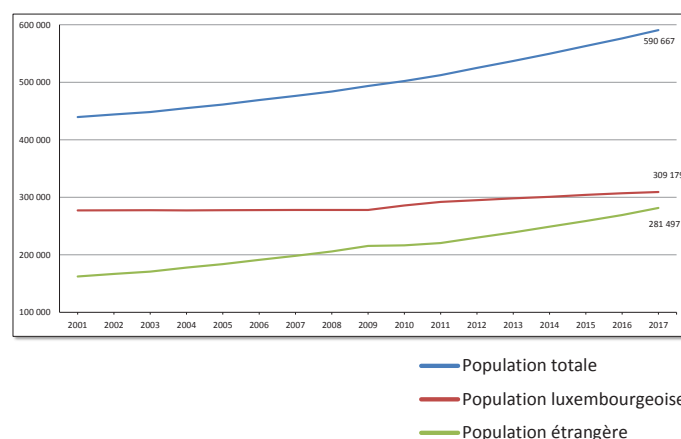
Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2016 un solde naturel (naissances – décès) de 2.083 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 9.446. La population de résidence a donc augmenté de 13.612 personnes en 2016.

Tableau 1: Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2017

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
2015	562 958	304 279	258 679
2016	576 249	307 074	269 175
2017	590 667	309 179	281 497
Variations 2001-2017	+ 151 667 (+34,55%)	+ 3 1979 (+11,54%)	+ 119 197 (+73,44%)

Source: STATEC

Graphique 1: Evolution de la population entre 2001 et 2017

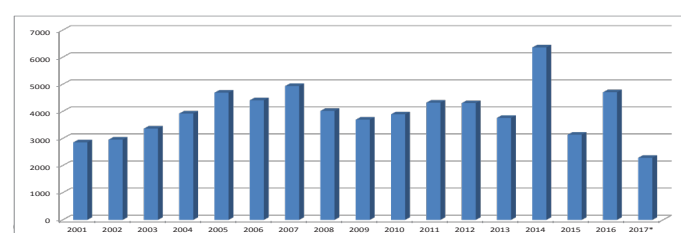


Source: STATEC, ministère du Logement

I.1.2. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2016, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.171 unités contre 3.507 autorisations délivrées en moyenne entre 1990 et 2000, correspondant à une progression de +18,95% entre ces deux périodes. En 2017, le nombre d'autorisations de bâtir pour les six premiers mois de l'année était de 2.287.

Graphique 2: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2017



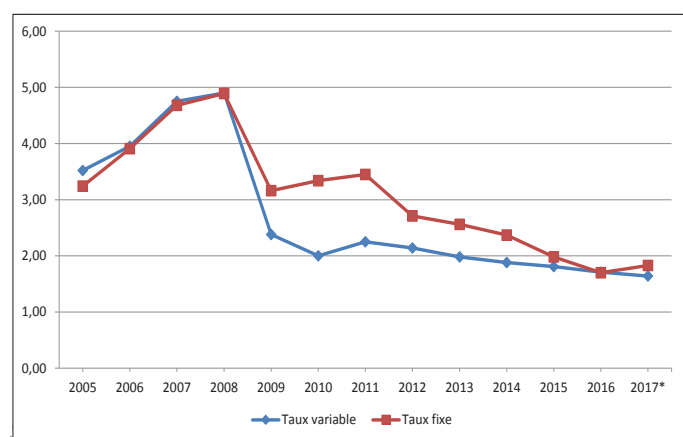
* Chiffres pour toute l'année 2017 non disponibles au moment de la rédaction.

I.1.3. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2017*

Les dernières années furent marquées par une baisse générale des taux d'intérêt. Dès le déclenchement de la crise financière en 2008, la Banque Centrale Européenne agit énergiquement, ramenant son taux directeur de refinancement BCE de 4,25% en octobre 2008 à 1% en 2009, puis à 0% en 2016 pour les laisser inchangés en 2017 afin de soutenir au mieux l'économie.

Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à taux variable moyen est passé en 2017 à 1,64%. Le taux d'intérêt fixe moyen sur les crédits immobiliers accordés aux ménages était légèrement à la hausse en passant de 1,70% en 2016 à 1,83% en 2017.

Graphique 3: Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2005 et 2017



Graphique: Ministère du Logement (moyenne annuelle des taux)

* moyenne des dix premiers mois

**source BCL

1.2.

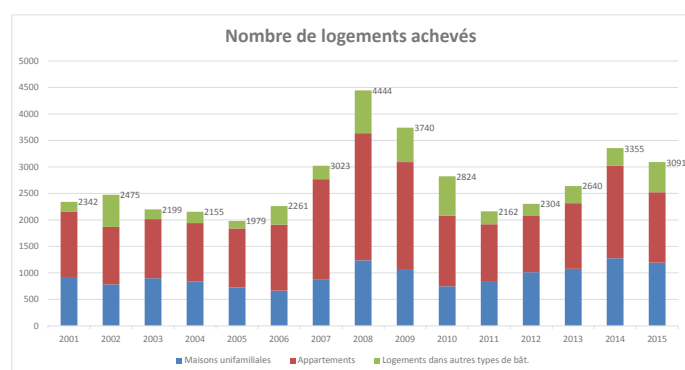
L'offre de logements

1.2.1. Logements nouvellement construits*

1.2.1.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2015

Entre 2001 et 2015, 40.994 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, ce qui correspond en moyenne à 2.733 unités par année.

Graphique 4: Evolution du nombre de logements achevés entre 2001 et 2015



Source: STATEC, ministère du Logement*

En 2015, le nombre de logements achevés était de 1.194 maisons unifamiliales et de 1.897 appartements. La principale évolution relevée depuis 2001 n'est pas l'augmentation du nombre de logements achevés, mais plutôt la poursuite d'un changement structurel à l'œuvre depuis les années 1980 : la construction d'appartements plutôt que des maisons individuelles. Aujourd'hui, les appartements représentent environ 2/3 des nouveaux logements construits.

1.2.1.2. 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 144,78 m² pour l'année 2015 (+3,1%). Concernant la surface habitable des logements dans les maisons à

appartements, celle-ci a baissé de 5,9% depuis 2001 pour passer de 70,56 m² à 66,41 m² en 2015.

Tableau 2: Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2015 (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
2013	142,97	69,97
2014	140,23	65,76
2015	144,78	66,41

Source: STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2015

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

Les 186 immeubles à appartements réalisés au total en 2015 comprenaient 1.329 unités de logements, soit -23,8% par rapport à 2014. Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période 2001 – 2015 est de 7,47 unités.

* Chiffres pour 2016 et 2017 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

** Chiffres pour 2014, 2015 et 2016 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

Tableau 3: Evolution du nombre d'immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2015

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements par 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
2013	178	1 238	6,96
2014	238	1 744	7,33
2015	186	1 329	7,15

Source: STATEC

- Nombre de logements achevés selon les régions pour l'année 2015, les totaux par régions sont:
 - District de Luxembourg: 2.205 logement dont 715 sur le territoire de Luxembourg-ville
 - District de Diekirch: 495 logements
 - District de Grevenmacher: 391 logements

Tableau 4: Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2015

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)	71,78	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
2013	1 681 (294)	63,63	630	23,85	331	12,53	2 642	14,67
2014	2 518 (665)	75,01	474	14,12	365	10,87	3 357	27,06
2015	2 205 (715)	71,34	495	16,01	391	12,65	3 091	-7,92

Source: STATEC - Statistique des bâtiments achevés 1970-2015



Photo: Immeuble d'appartements construit par le Fonds du Logement à Roodt-Syre



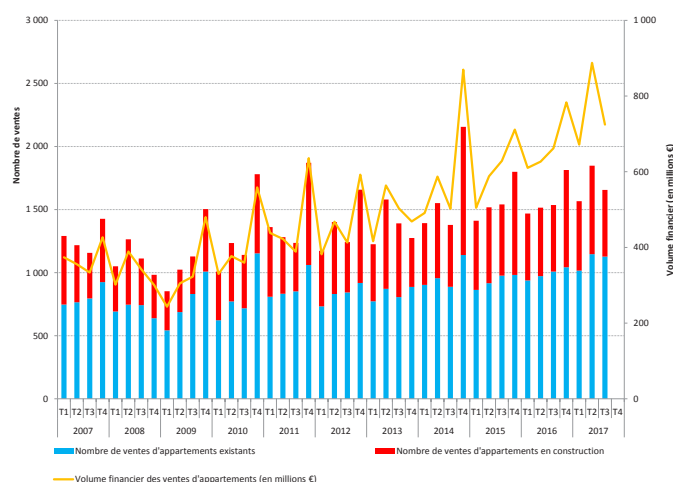
Photo: Bâtiment résidentiel renové par la Commune de Flaxweiler à Gostingen

1.3.

Nombre de ventes

Le graphique 5 présente l'évolution des ventes d'appartements entre 2007 et 2017, et montre que le nombre de transactions d'appartements a tendanciellement augmenté depuis 2007. Une baisse progressive du nombre de transactions avait toutefois été relevée entre le 2e trimestre 2008 et le 1er trimestre 2009, avant un retour progressif à des niveaux plus standards au cours de l'année 2009. Depuis lors, le nombre de ventes d'appartements se maintient à un niveau élevé, se situant entre 6.000 et 7.000 transactions par an. Les trois premiers trimestres de l'année 2017 s'inscrivent parfaitement dans la fourchette haute de ces tendances observées depuis 2010.

Graphique 5: Nombre d'actes de vente et volume financier correspondant pour les appartements, par trimestre de 2007 à 2017



Source: Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement -Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2007-2017), en partenariat avec l'Administration de l'enregistrement et des domaines



Photo: Inauguration Wunnen am Park, Mondercange



Photo: Inauguration rue Mohrfels, Luxembourg



Photo: Inauguration anciens ateliers, Niederkorn

1.4.

Prix de vente des appartements

Comme l'indique le tableau 5, les prix de vente moyens par m² des appartements existants en euros courants ont assez fortement augmenté depuis un an: +4,2% entre le 3e trimestre 2016 et le 3e trimestre 2017. En revanche, le prix moyen par m² des appartements en construction n'a que faiblement augmenté sur la même période (+0,6%).

Pour les appartements existants, la hausse du prix moyen par m² est assez similaire à celle relevée par l'indice des prix hédonique des appartements publié chaque trimestre par le STATEC : +4,7% pour l'indice hédonique des prix des appartements existants entre le 3e trimestre 2016 et le 3e trimestre 2017. Pour les appartements en construction en revanche, la baisse du prix moyen par m² s'explique avant tout par la très forte augmentation de la surface moyenne des appartements vendus (+11,9% par rapport au 3e trimestre 2016). Or le prix par m² d'un appartement a tendance à diminuer lorsque la surface de ce logement augmente, pour une localisation et une qualité égales. C'est pourquoi l'indice des prix hédonique des appartements publié par le STATEC montre une tendance différente: l'indice des prix des appartements en construction a augmenté de 6,1% entre le 3e trimestre 2016 et le 3e trimestre 2017.

Tableau 5: Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m² moyens des appartements au 3e trimestre 2017 (en euros courants)

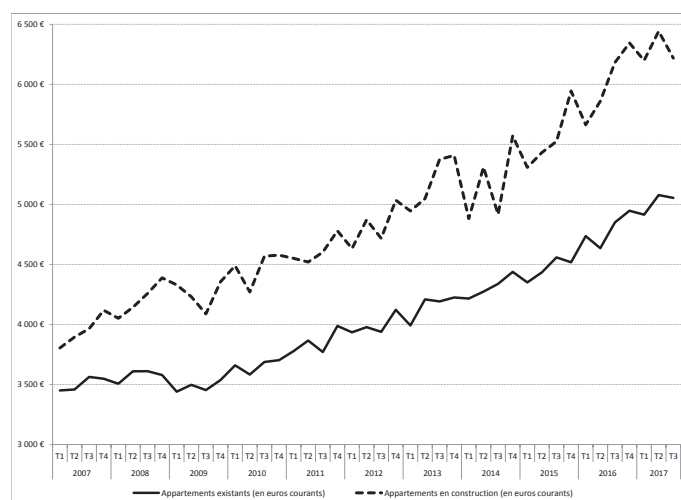
		3 ^e trimestre 2017	Variation sur un an (par rapport au 3 ^e trimestre 2016)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	402 827 €	+2,2%
	Surface moyenne	81,90 m ²	-0,7%
	Prix au m² moyen	5 054 €	+4,2%
Ventes d'appartements en construction (VEFA)	Prix moyen	514 333 €	+13,3%
	Surface moyenne	84,75 m ²	+11,9%
	Prix au m² moyen	6 219 €	+0,6%

Source: Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2016-2017), en partenariat avec l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

Sur une période plus longue, il apparaît que les prix de vente par m² des appartements en euros courants ont tendanciellement augmenté depuis 2007 (cf. graphique 6): la hausse cumulée des prix moyens par m² atteint +46,5% pour les appartements existants et +63,5% pour les appartements en construction entre le 1er trimestre 2007 et le 3e trimestre 2017 (soit respectivement +3,6% et +4,7% en moyenne par an).

En euros constants, cette hausse cumulée reste très significative: +22,7% pour les appartements existants et +36,6% pour les appartements en construction entre le 1er trimestre 2007 et le 3e trimestre 2017 (soit respectivement +1,9% et +2,9% en moyenne par an sur cette période).

Graphique 6: Evolution des prix de vente enregistrés par m² des appartements entre le 1er trimestre 2007 et le 3e trimestre 2017 (en euros courants)



Source: Fichier de la Publicité Foncière, ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base prix enregistrés 2007-2017), en partenariat avec l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

I.5.

Prix de vente « affinés » par m²

Les différences entre communes dans les prix des appartements traduisent en partie des différences dans la valorisation de certaines annexes à la vente, en particulier les garages, places de stationnement et caves.

Des travaux récents de l'Observatoire de l'Habitat suggèrent ainsi que la valorisation estimée d'un garage s'échelonne de 77.500€ à Luxembourg-ville à 25.100€ dans le nord du pays en moyenne en 2016-2017.

Dans ce cas, il peut être moins pertinent de comparer des prix par m² calculés comme un simple rapport entre un prix total de transaction (incluant les annexes) et une surface utile de l'appartement seul (n'incluant pas les surfaces des annexes). L'Observatoire de l'Habitat a donc construit une nouvelle série de prix par m² affiné des appartements (enlevant la contribution estimée des différentes annexes). Elle permet d'estimer une différence moyenne d'environ 12% pour les appartements anciens et 15% pour les appartements en construction entre le prix par m² publié jusqu'ici et le prix par m² « affiné » (cf. tableau 6).

Tableau 6: Comparaison entre le prix par m² publié ensemble par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, et le prix par m² « affiné » (hors annexes), entre le 1er juillet 2016 et le 30 juin 2017

	Prix par m ² publié par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat	Prix par m ² "affiné" sans annexes	Différence relative
Ventes d'appartements existants			
Canton de Luxembourg	6.535 €	5.601 €	-14%
Canton d'Esch	4.335 €	3.855 €	-11%
Capellen-Mersch	4.673 €	4.121 €	-12%
Est	4.367 €	4.002 €	-8%
Nord	3.894 €	3.569 €	-8%
G-D. de Luxembourg	4.952 €	4.362 €	-12%
Ventes d'appartements en construction (VEFA)			
Canton de Luxembourg	7.683 €	6.287 €	-18%
Canton d'Esch	5.127 €	4.455 €	-13%
Capellen-Mersch	5.487 €	4.819 €	-12%
Est	5.035 €	4.576 €	-9%
Nord	4.787 €	4.360 €	-9%
G-D. de Luxembourg	6.305 €	5.334 €	-15%

Source: Publicité Foncière, STATEC / Observatoire de l'Habitat pour les prix par m² (colonne 2), simulations de l'Observatoire de l'Habitat pour les prix « affinés » par m² (colonne 3).

Note: la zone Capellen-Mersch réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. La zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.



Photo: Premier coup de pelle, Grunewald, Sennigerberg



II. ACTIVITÉS DU MINISTÈRE

- II.1.** Les aides individuelles au logement accordées en 2017
- II.2.** Les aides à la construction d'ensembles accordées en 2017
- II.3.** Observatoire de l'Habitat
- II.4.** Nouveautés dans la législation
- II.5.** Les relations avec la Chambre des députés
- II.6.** Les relations avec le service de l'Ombudsman
- II.7.** Extraits de la jurisprudence administrative
- II.8.** Les activités sur le plan national
- II.9.** Les activités sur le plan international
- II.10.** Plan sectoriel du Logement
- II.11.** Bilan intermédiaire Pacte Logement
- II.12.** Le *Baulückenprogramm*

II.1.

Les aides individuelles au logement accordées en 2017

Les aides présentées dans ce chapitre sont celles introduites par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution.

II.1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2017

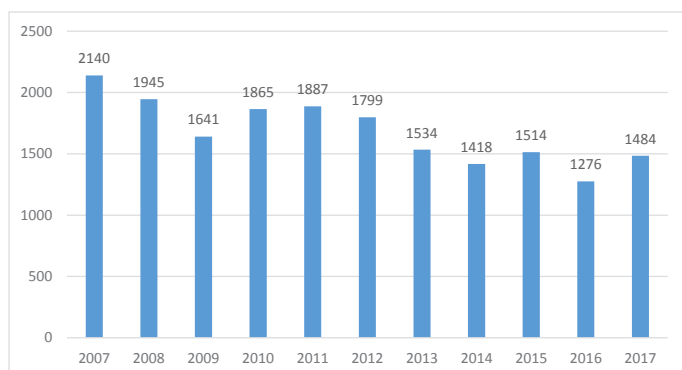
Ces aides sont destinées aux personnes qui s'approprient à construire, acquérir, transformer ou améliorer leur logement.

II.1.1.1. Les aides en capital

II.1.1.1.1. Primes de construction / d'acquisition

Avec 1.484 unités, le nombre de primes accordées en 2017 a connu une hausse de 16,30% comparé à 2016. Le montant total des paiements y relatif, s'élève à 7.883.500,50€ et a augmenté en 2017 de 16,47%.

Graphique 7: Evolution du nombre de primes de construction et d'acquisition accordées entre 2007 et 2017

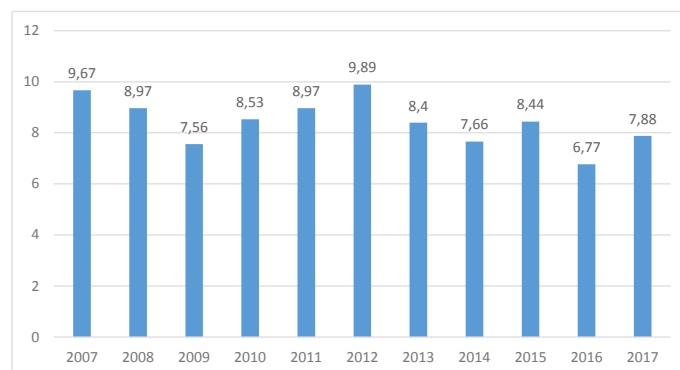


Source et graphique: Ministère du Logement

Entre 2007 et 2017, la moyenne annuelle du nombre de primes de construction/d'acquisition accordées était de 1.682,09 unités. Quant au chiffre réalisé en

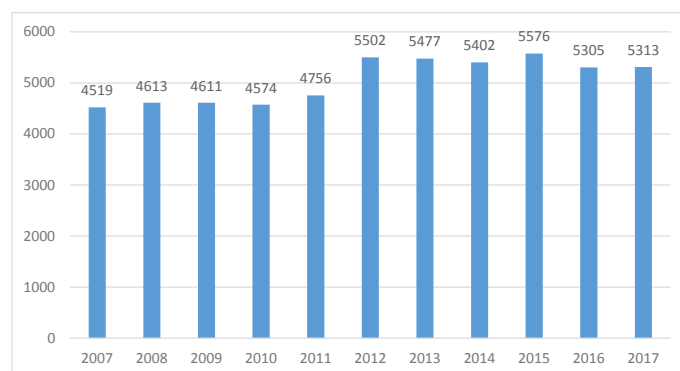
2017, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.484 primes accordées (-11,78%).

Graphique 8: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2007 et 2017 (en millions d'euros)



Source et graphique: Ministère du Logement

Graphique 9: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2007 et 2017



Source et graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2017 pour la construction et l'acquisition d'un logement a légèrement augmenté (+0,15%) par rapport à 2016.

Tableau 7: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2017

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2015	79	21
2016	70	30
2017	73	27
Total	Moyenne: 74,27	Moyenne: 25,73

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

En 2017, le rapport prime d'acquisition/prime de construction a légèrement augmenté en faveur de la prime d'acquisition pour revenir au même niveau qu'en 2014 (73%)

Tableau 8: Récapitulation du nombre de 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	505	1 906
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
2015	671	467	1 138	265	111	376	1 514
2016	537	362	899	266	111	377	1 276
2017	673	414	1 087	296	101	397	1 484

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

En 2017, on a noté 2,73 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€. En 2017, le nombre de primes accordées a été de 222 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.442€ par bénéficiaire.

II.1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2017, 175 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 481.908,31€. Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187€ en 1989 à 2.754€ en 2017. Entre 1989 et 2017, un montant total de 26,39 millions d'euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 16.513 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

En 2017, 15 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.176€. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.253 ménages ont pu bénéficier de cette mesure.

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

Pendant l'année budgétaire 2017, une demande de prime pour personnes handicapées physiques a connu une suite favorable. Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques est passé de 4.958 à 15.000€.

Entre 1989 et 2017, 245 ménages ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,643 millions d'euros.

Tableau 9: En ce qui concerne l'ensemble des aides en capital prévues au point 1.1.1., il y a lieu de noter que l'Etat a accordé quelque 244,23 millions d'euros durant la période 1997 – 2017.

	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017
Prime de Construction + Prime d'architecte	2,33	1,99	1,84	1,52	1,79	2,12	2,08	2,13	1,75	1,73	1,65	1,73
Prime d'acquisition	7,87	7,72	7,17	6,07	6,76	6,89	7,84	6,29	5,95	6,73	5,14	6,18
Prime d'épargne	1,09	1,08	0,94	0,77	0,74	0,67	0,49	0,40	0,34	0,33	0,34	0,32
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapés	0,69	0,75	0,60	0,48	0,86	0,82	0,82	0,77	0,72	0,74	0,49	0,48
Aide épargne-logement	0,023	0,016	0,016	0,021	0,015	0,013	0,008	0,006	0,017	0,000	0,000	0,000
Total	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	11,24	9,60	8,78	9,53	7,61	8,71

Source: Ministère du Logement

II.1.1.1.6. 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 2018, quelque 170,23 millions d'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 2017, le montant total des remboursements a été de 8,72 millions d'euros et concernait 4.767 dossiers.

II.1.1.1.7. 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 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

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%.

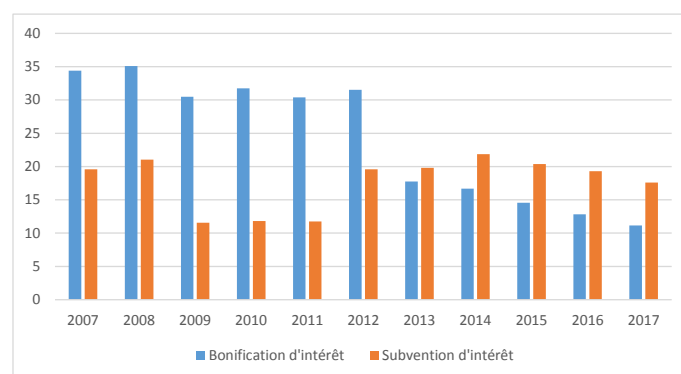
Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2017, un montant global de 17,57 millions d'euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt. Le nombre de paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 102.456 unités en 2017, soit une diminution de 16,12% par rapport à 2016.

II.1.1.2.2. Bonification d'intérêt

La bonification d'intérêt est avant tout placée dans l'optique familiale. Ainsi, 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.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2017, 152.185 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 11,16 millions euros soit quelque 0,929 millions d'euros en moyenne par mois.

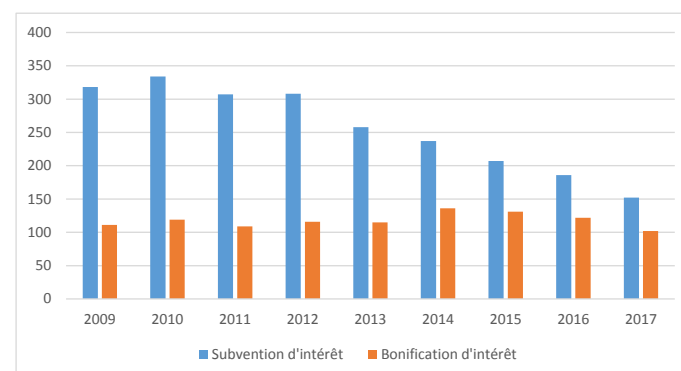
Graphique 10: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2007 et 2017 (en millions d'euros)



Source et graphique: Ministère du Logement

Aux 28.732.161,39€ accordés en 2017 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 254.641 paiements.

Graphique 11: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2007 et 2017



Source et graphique: Ministère du Logement

Tableau 10: Aides en intérêt accordées entre 1999 et 2017 (en millions d'euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
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
2015	14,58	20,38	34,96
2016	12,81	19,29	32,10
2017	11,16	17,57	28,73
Total 1999 – 2017			841,18

Source et graphique: Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 1.1.1.2., l'Etat a accordé quelque 877,02 millions d'euros entre 1998 et 2017.

Pour l'année 2017, l'on peut constater une diminution 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 février 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 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 376 garanties de l'Etat accordées en 2017 s'élevaient en moyenne à 91.580,45€.

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

L'Etat peut fournir une garantie locative au candidat-locataire d'un logement issu du marché privé 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. 28 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 75.940€ ont connu une suite favorable en 2017.

II.1.1.5. La subvention de loyer

De nombreux ménages, dont les moyens financiers sont trop modestes, ne peuvent pas acquérir leur propre logement. En plus, ils rencontrent souvent de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Ainsi, les pouvoirs publics sont intervenus pour leur faciliter l'accès à un logement locatif du marché privé, ceci sous forme d'une subvention de loyer.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2017, un montant global de 2,062 millions d'euros a été liquidé en tant que subvention de loyer (pour l'année 2016, ce montant s'élevait à 0,837 millions d'euros). Le nombre de paiements y relatif a été de 9.188 unités.

Refonte de la subvention de loyer

Avec effet au 1er janvier 2018 – avec l'entrée en vigueur de la loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement – les paramètres de calcul de cette aide seront adaptés de sorte à élargir le champ d'application de cette aide.

Les mesures suivantes seront mises en place afin d'agrandir le champ de la population cible – et donc le nombre de bénéficiaires – d'une subvention de loyer parmi les ménages disposant seulement d'un revenu faible ou modéré:

- réduction du taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33 à 25%
- non prise en compte des transferts sociaux pour le calcul du revenu du ménage demandeur
- abolition de la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit désormais que le ménage demandeur dispose dorénavant de seulement 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle
- modification des limites de revenu, en fonction des différents types de ménage

II.1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2017

II.1.1.6.1 Typologie des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition

• Situation familiale

En 2017, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 49,66%, des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitué d'une seule personne est le 2e plus fortement représenté (34,57%).

• Etat civil

Avec 43,67% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (35,78%).

• Situation de revenu

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 35.754,30€, sont proportionnellement beaucoup plus représentés que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

II.1.1.6.2. Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration

En 2017, 82,29% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 46,55% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui de 2016.

II.1.1.6.3. Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt

• Etat civil

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (54%) à bénéficier en 2017 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2017 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2016.

• Nombre d'enfants

En 2017, le pourcentage des ménages ayant au moins un enfant à charge est resté presque identique par rapport à 2016, avec 68,08%.

• Revenu des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt

En 2017, 29,66% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 25.882€, alors que 27,81% des bénéficiaires se situ-

aient dans la catégorie de revenu comprise entre 25.882 et 31.781€.

II.1.1.6.4. Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt

• Etat civil

Tout comme en 2016, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (79,13%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2017.

• Nombre d'enfants

Les ménages ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2017 : 78,95% contre 79,03% en 2016.

Quant à l'âge, 33,85% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 80,07% 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

II.1.1.7.1. Les chiffres-clés de l'année 2017

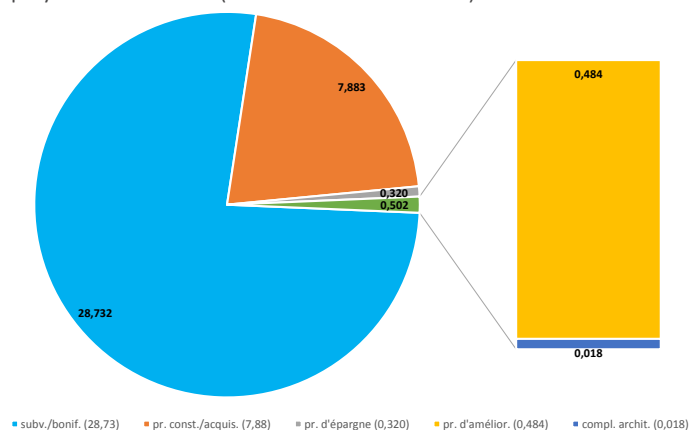
En 2017, l'Etat a accordé 37,44 millions d'euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

Tableau 11: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2017

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. d'euros)	Nombre des dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	7,883	1 484
Primes d'épargne	0,320	222
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	28,732	21 395
Primes d'amélioration et Primes pour personnes handicapées physiques	0,484	176
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,018	15
Total	37,437	23 292

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1er janvier et le 31 décembre 2017 a diminué de 5,73% par rapport à 2016. Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2017 une baisse de 7,87% par rapport à 2016.

Graphique 12: Répartition des aides individuelles payées en 2017 (en millions d'euros)



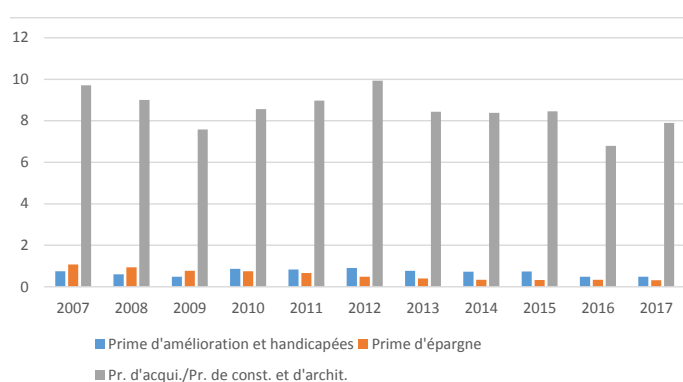
Source et graphique: Ministère du Logement

II.1.1.7.2. Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2017

Le gouvernement a investi considérablement dans le domaine des aides individuelles en matière de logement.

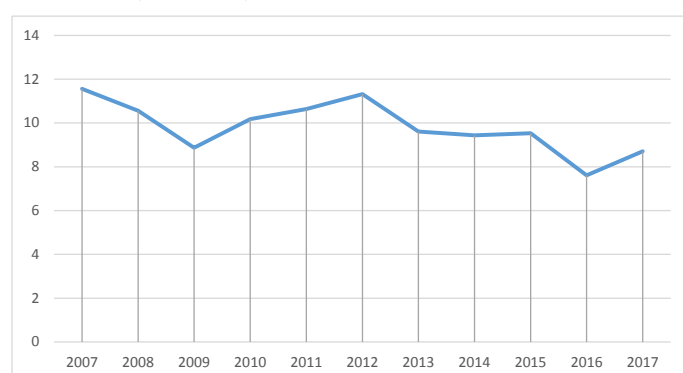
Entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2017, 300,225 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 13: Répartition des aides en capital payées entre 2007 et 2017



Source et graphique: Ministère du Logement

Graphique 14: Evolution des aides en capital payées entre 2007 et 2017



Source et graphique: Ministère du Logement

Tableau 12: Aides individuelles: Montants liquidés pendant la période 2010 à 2017

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
subventions/ bonifications (15.0.34.080)	50 000 000	42 167 000	51 115 000	37 560 000	38 800 000	34 979 642	32 100 000	28 732 161	315 453 803
*primes construction/ *primes acquisition/ *primes architecte (45.0.53.000)	8 046 300	9 000 000	9 477 500	8 949 000	6 733 200	9 921 433	6 971 600	7 901 133	67 000 166
*primes épargne (45.0.53.002)	688 100	605 000	496 500	454 900	235 100	-	-	320 075	2 799 675
*primes amélioration (45.0.53.003)	916 800	927 000	879 800	909 500	510 800	-	-	481 908	4 625 808
primes handicapés (45.0.53.004)	15 000	15 000	2 500	10 500	-	-	1 200	2 791	46 991
garanties locatives (45.0.53.007)	32 000	32 000	37 900	39 200	39 700	57 560	27 700	10 700	276 760
aide épargne logement (45.0.53.008)	15 000	13 000	8 000	6 200	17 100	-	-	-	59 300
TOTAL	59 713 200	52 759 000	62 017 200	47 929 300	46 335 900	44 958 635	39 100 500	37 448 768	390 262 503

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

Source et graphique: Ministère du Logement

II.1.1.8. Le Guichet unique des aides au logement

Il appartient au Guichet unique des aides au logement de fournir aux usagers tous les renseignements concernant :

- les aides individuelles en matière de logement et la législation y relative
- la législation et les démarches administratives concernant l'habitat en général
- la construction écologique et performante sur le plan énergétique

Les usagers peuvent y obtenir des informations utiles en relation avec la construction ou l'acquisition d'un logement (avec ou sans transformations), mais aussi sur l'amélioration de leur logement actuel à l'adresse suivante:

Guichet unique des aides au logement

11, rue de Hollerich, L-1741 à Luxembourg-Gare

Heures d'ouverture:

du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00
et de 13h30 à 16h00

le jeudi de 8h00 à 17h30 en continu

Accueil téléphonique:

du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00

Depuis le 16 octobre 2017, un Call Center a été mis en place, afin d'augmenter la qualité du service pour les administrés. Au numéro d'appel gratuit 8002 10 10, les usagers peuvent joindre l'équipe du Call Center tous les jours de la semaine sans interruption entre 8h00 et 16h00.

II.1.1.8.1. Objectif

Guider les usagers dans leurs démarches administratives, financières, techniques et juridiques en matière de logement constitue l'objectif principal du Guichet unique des aides au logement

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

- Les aides financières :
 - prévues par la législation en matière d'aides individuelles au logement, avec la possibilité de recueillir toutes sortes d'informations concernant les dossiers individuels traités
 - prévues par la législation des communes et des autres services publics
- Les adresses utiles de toutes les institutions et organismes œuvrant dans le domaine du logement
- 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
- Les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique
- La législation en matière de bail à loyer et de la copropriété des immeubles bâtis

II.1.1.8.2. Consultation en matière d'aides individuelles et renseignements généraux concernant l'habitat

A l'instar des années précédentes, un nombre considérable de personnes s'est présenté au cours de l'exercice 2017 auprès du service afin d'obtenir soit des informations en rapport avec les aides individuelles au logement, soit des renseignements généraux concernant l'habitat.

Quant aux appels téléphoniques et 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 les primes de construction, d'acquisition, d'amélioration ou d'épargne, subvention d'intérêt, bonification, 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 concernait :

- 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

II.1.1.8.3. Consultation concernant l'économie d'énergie, les énergies renouvelables et les subventions de l'État en relation avec l'habitat

En tant que structure publique soutenue par le ministère de l'Economie, le ministère du Développement durable et des Infrastructures et le ministère du Logement, my energy vise à toucher un maximum de personnes en vue de les sensibiliser et de les informer sur les enjeux liés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables.

En proposant du conseil initial en énergie au sein des locaux du Guichet unique des aides au logement, myenergy touche les usagers d'ores et déjà en quête d'informations sur leur logement et de les sensibiliser aux dimensions liées à l'énergie.



myenergy
Luxembourg

Le « myenergy Infopoint » offre la possibilité à chacun de rencontrer un conseiller my energy (sur rendez-vous uniquement) et d'aborder les questions

liées à la problématique de l'énergie dans leur habitat et leur vie quotidienne. Ces consultations permettent de guider les clients dans leur choix de services et de produits sur le marché en fonction de leurs besoins spécifiques, d'expliquer les avantages et les désavantages des mesures d'amélioration envisageables, d'améliorer les performances énergétiques, la durabilité et les coûts d'un projet et d'informer sur l'utilisation des énergies renouvelables et durables, ainsi que sur les aides financières étatiques.

Les entrevues de conseil sont fixées sur rendez-vous à travers la Hotline gratuite 8002 11 90 et sont tenues dans le cadre de la plage horaire suivante : chaque mardi de 08h00 à 12h00.

II.1.1.8.4. 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, l'isocyanate, les matières dissolvantes, l'asbeste, les champs électromagnétiques, la radioactivité, ainsi que des moisissures. Les questions portent également sur la construction naturelle et durable avec des produits bruts indigènes ainsi que des matières repoussantes comme le bois ou la glaise.

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 Guichet unique des aides au logement dans ses activités de consultation. Il 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

Depuis 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.



Photo: Intervention de Marc Hansen, ministre du Logement, lors du séminaire grand-public „D’lddi vun den „éco-quartiers“: nei Weeër goen bei Siedlungsprojeten“ au Pfaffenthal

II.2.

Les aides à la construction d'ensembles accordées en 2017

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 15 décembre 2017, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat. Ledit programme porte sur un total de 562 projets comportant 5.889 unités de logements destinés à la vente et 5.308 unités destinées à la location.

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

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

Le problème du manque d'offre de logements locatifs reste très important. Voilà pourquoi des actions de sensibilisation envers les communes ainsi que les promoteurs privés sont régulièrement organisées en vue de promouvoir la création de logements abordables en matière de location et de diversifier autant que possible la variété des logements offerts.



Photo: Fête du bouquet d'une nouvelle résidence à Weimerskirch

C'est grâce à cet engagement que nombre de nouveaux projets du programme de construction d'ensembles concernant des projets destinés à la location, ont été initiés par des communes.

Sur un nombre total d'unités de logement de 2.262, concernant un peu plus de cinquante communes, près de 70% devraient être terminées d'ici 2021. Les autres projets se trouvent soit au stade de la planification (PAP ou appel d'offres) soit encore à l'étude.

Le parc locatif du Fonds du Logement est le plus important du pays avec 1.890 unités, dont un apport effectif de 35 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds en 2017, répartis comme suit:

- 7 appartements locatifs, rue M.Rodange/rue Adolphe Fischer, Ville de Luxembourg
- 8 appartements locatifs, rue Paul Eyschen, Steinsel
- 14 appartements locatifs, route d'Arlon à Steinfort
- 4 appartements locatifs, rue de la Gare, Roodt-Syre

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.

En outre, le Fonds a procédé à la finalisation d'un projet de réalisation de logements pour étudiants pour les besoins de l'Université de Luxembourg sis à Niederkorn, Cité Galerie Hondsbësch.



Photo: Inauguration Gilgesgässel, rue Syr, Grevenmacher

Dans le courant de l'exercice 2017, le Fonds a procédé à la réalisation de logements destinés à la vente:

- 6 appartements et 3 maisons unifamiliales à Roodt-Syre, rue de la Gare
- 2 résidences comprenant 16 appartements à Differdange, Grand-Rue
- 6 appartements à Oberkorn, rue Kondel/rue Pasteur

Le Fonds a également démarré en 2017, les projets suivants :

- 7 maisons unifamiliales à Luxembourg-Cents (vente)
- 10 maisons unifamiliales à Senningerberg (6 location, 4 vente)
- 2 résidences comprenant 40 appartements destinés à la vente, Nonnewisen, Lot 7N

De plus, le Fonds a poursuivi les autres chantiers en cours notamment à Huncherange (Haff Bredimus), Mondorf-les-Bains, Colmar-Berg (Ferme Nelson),

Diekirch (rue Julien Vannérus), Nonnewisen (Lot 3SA, Lot 7SA, Lot 6SB1 et Lot 6SB2), Echternach (rue Kahlenberg).

Dans le courant de l'exercice 2017, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg (Domaine du Kiem et Réimerwee), à Luxembourg-Val Ste Croix, à la Route d'Arlon et à Muhlenbach, à Mondercange (Wunnen am Park), à Diekirch, à Hostert (rue de la Gare), à Grevenmacher (rue Seimetz et rue des Remparts), à Junglinster (JongMëtt), à Lamadelaine (An den Atzénge), à Mersch et enfin à Käerjeng (Cité Jean-Christophe).

D'autres projets plus ou moins importants sont prévus à terme notamment à Alzingen - Rothweit (42 appartements et 14 maisons), à Helmsange (20 appartements), à Niederkorn (22 appartements et 30 maisons), à Belval-Nord (61 unités de logement), à Luxembourg-Bonnevoie, à Heiderscheid (16 appartements et 13 maisons), à Bissen (24 appartements et 8 maisons), à Niederanven (25 maisons), à Bourscheid (20 appartements et 31 maisons) ainsi qu'à Grosbous (24 appartements et 57 maisons).

Divers autres promoteurs, tels que les a.s.b.l., les fabriques d'église et les fondations, sont en train de réaliser un total de 372 unités de logements tandis que les promoteurs privés ont réalisé ou vont à court terme réaliser des logements pour étudiants comportant près de 530 unités d'habitation.

Les dépenses du budget de l'exercice 2017 relatives aux aides à la construction d'ensembles se sont chiffrées à un peu plus de 39 millions d'euros dont 9,1 millions d'euros pour le Fonds du Logement, 8,2 millions d'euros pour la SNHBM, 15,4 millions d'euros pour les communes et un peu plus de 6,3 millions d'euros pour les autres promoteurs notamment les a.s.b.l., les fondations, les fabriques d'église et les promoteurs privés.

La dotation étatique en faveur du Fonds du Logement a porté sur un montant global de 15,6 millions d'euros.

Il est indispensable de poursuivre les efforts de promotion, de soutien et de conseil envers les promoteurs afin de pouvoir combler le déficit en matière de logements abordables destinés à la location nonobstant les contraintes liées aux nécessaires économies budgétaires.



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 2017 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 2017, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants:

- Le suivi et l'analyse des prix de vente des appartements, issus des actes notariés (via les données de la Publicité Foncière)
- Les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés
- L'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières
- Le potentiel foncier constructible pour l'habitat et l'identification des Baulücken, dans le cadre du Baulückenprogramm du ministère du Logement
- Le suivi de la consommation foncière et des dynamiques de démolition/reconstruction pour la construction de logements
- La réalisation d'un monitoring du Pacte Logement
- Le confort et les conditions de logement

II.3.1. Prix de vente des logements (statistiques issues des actes notariés)

II.3.1.2. Les statistiques des prix de vente des appartements

Depuis septembre 2013, l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC diffusent conjointement des statistiques trimestrielles sur les prix de vente des appartements, permettant de faire une distinction entre appartements existants (assimilés au marché de l'ancien) et appartements en construction (assimilés au marché du neuf). Ces statistiques sont basées sur les actes notariés, tels qu'ils sont repris dans les données de la Publicité Foncière transmises par l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

L'Observatoire de l'Habitat propose en particulier un tableau de bord des prix de vente des appartements par commune, qui est mis à jour chaque trimestre et peut être consulté, sous forme de cartes et de tableaux, sur le site internet (<http://observatoire.liser.lu>).

L'Observatoire de l'Habitat a également construit une série de prix par m² « affiné » des appartements dont le but est d'enlever la contribution estimée des différentes annexes que sont les garages, places de stationnement extérieures et caves. Cette nouvelle série est actualisée chaque trimestre et déclinée à une échelle communale. Cette statistique fournit une approche différente des prix par m² publiés jusqu'ici, calculés comme un simple rapport entre un prix total de transaction (incluant les annexes) et une surface utile de l'appartement seul (n'incluant pas les surfaces des annexes). Elle permet d'estimer une différence moyenne d'environ 12% pour les appartements anciens et 15% pour les appartements en construction entre le prix par m² publié jusqu'ici et le prix par m² « affiné ».

En 2017, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mise à jour à quatre reprises, en janvier, avril, juillet et octobre.

II.3.1.2. « Le Logement en chiffres », publication conjointe avec le STATEC

Depuis l'année 2014, l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC diffusent conjointement une publication consacrée aux prix de vente des appartements issus des actes notariés, tels qu'ils sont enregistrés dans la Publicité Foncière.

Chaque semestre, l'objectif de cette publication conjointe est 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

Au cours de l'année 2017, les focus publiés dans les deux éditions du « Logement en chiffres » ont été consacrés aux thématiques suivantes:

- les loyers payés par les locataires (à partir de données issues de l'enquête Loyer du STATEC)
- la répartition géographique des ventes d'appartements en construction
- les conséquences possibles d'une intégration des prix des logements des propriétaires occupant leur logement dans l'indice des prix à la consommation
- la valorisation des garages, emplacements et caves dans les prix des appartements

II.3.2. Prix de vente des terrains à bâtir (statistiques issues des actes notariés)

En décembre 2015, l'Observatoire de l'Habitat a publié une Note intitulée « Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014 », qui présentait les premiers résultats des travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur les prix du foncier à bâtir.

Ces travaux s'appuyaient sur une collaboration avec l'Administration de l'enregistrement et des domaines ayant permis de compléter les informations disponibles dans les actes notariés (repris dans le fichier de la Publicité Foncière) avec des informations sur les caractéristiques physiques et la localisation des parcelles vendues.

Ces travaux ont été poursuivis en 2016 et 2017. L'Observatoire de l'Habitat a également travaillé à la création d'un indice des prix des terrains à bâtir, qui permettra de suivre avec précision l'évolution de leur valorisation, en neutralisant les changements dans la localisation et la « qualité » des terrains vendus d'une année sur l'autre.

II.3.3. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

L'Observatoire de l'Habitat effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée. 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.

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 et loyers 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 et loyers annoncés par quartier à Luxembourg-Ville.

En 2017, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mis à jour à quatre reprises, en janvier, avril, juillet et octobre.

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.liser.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 et loyers annoncés par commune est mise à jour deux fois par an.

II.3.4. Potentiel foncier théorique pour l'habitat

Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé quatre campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible, pour les années 2004, 2007, 2010 et 2013. Pour ce faire, les plans d'aménagement généraux (PAG) et les plans d'aménagement particuliers (PAP) des communes ont été saisis dans un système d'information géographique (SIG).

Un contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004, 2007, 2010 et 2013 a été effectué pour l'ensemble du pays afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles, telles que définies dans le plan cadastral numérisé (PCN). Ce travail a par exemple permis de déterminer qu'environ 2.719 hectares de terrains étaient théoriquement disponibles dans des zones définies pour la construction de logements à l'intérieur des PAG des communes en 2013.

En 2017, l'Observatoire de l'Habitat a finalisé la campagne d'étude du potentiel foncier constructible pour l'année 2016, en utilisant la photographie aérienne réalisée au cours de l'été 2016.

II.3.5. Consommation foncière et reconstruction de terrains

L'Observatoire de l'Habitat 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 avaient été consommés dans les zones d'habitat entre 2004 et 2010: il s'agissait de terrains qui étaient disponibles en 2004 et sur lesquels un bâtiment résidentiel avait été construit entre 2004 et 2010. Dans le même temps, 110 hectares avaient fait l'objet d'une reconstruction dans les zones destinées à l'habitat: il s'agissait de terrains sur lesquels des bâtiments résidentiels avaient 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 ainsi d'estimer le nombre, la surface et la densité nette de construction sur les terrains nouvellement consommés ainsi que sur les terrains reconstruits. En 2017, une mise à jour de ces travaux sur base des photographies aériennes de 2010, 2013 et 2016 a été finalisée.

II.3.6. Monitoring du Pacte Logement

Dans le cadre de ce monitoring, la contribution de l'Observatoire de l'Habitat a notamment porté sur une analyse détaillée de la réalisation de nouveaux logements habités au sein des 97 communes signataires du Pacte Logement au 31 décembre 2017. La méthodologie consistait à déterminer le nombre d'unités de logements habitées en 2017 qui avaient été créées, soit sur des parcelles consommées (c'est-à-dire des parcelles vides de construction au début de la période du monitoring et construites à la fin de la période concernée), soit sur des parcelles reconstruites (c'est-à-dire des parcelles sur lesquelles un bâtiment a été démoli pour être remplacé par un autre bâtiment au cours de la période du monitoring).

II.3.7. Confort des logements

L'Observatoire de l'Habitat a conçu un ensemble d'indicateurs de confort des logements. 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 LISER, 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 2017, l'ensemble des indicateurs de confort a été actualisé sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat, à partir des données d'enquête les plus récentes (portant sur l'année 2015).

II.3.8. 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 20ème Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 14 au 22 octobre 2017.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par:

- un affichage mural pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat. Cet affichage comportait des informations sur les prix de vente des appartements et des maisons, sur les prix de vente des terrains à bâtir, ainsi que sur les loyers annoncés des appartements
- la diffusion d'une brochure reprenant les principales évolutions des prix de vente et des loyers sur les dernières années, ainsi que des informations sur les prix de vente et les loyers moyens relevés au niveau communal
- la mise à jour sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat des statistiques sur les prix de vente et les loyers annoncés des logements



Photo: Stand de l'Observatoire de l'Habitat lors de la SNL 2017

II.3.9. 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.liser.lu>) tout au long de l'année 2017, 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
- 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 et le «Logement en chiffres»



Site web de l'Observatoire de l'Habitat

II.4.

Nouveautés dans la législation

En 2017, les textes légaux/réglementaires suivants ont été publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg (Mémorial), et sont entrés en vigueur:

II.4.1. Règlement grand-ducal du 27 janvier 2017 arrêtant le nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat

(publié au Mémorial A- N° 125 du 3 février 2017)

Ce règlement grand-ducal a arrêté le nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat, en abrogeant le règlement grand-ducal modifié du 26 avril 2016 arrêtant l'ancien programme de construction d'ensembles.

L'ensemble des projets inscrits au nouveau programme s'est alors présenté comme suit:

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	Location	
Nouveaux projets	61	61	180	241
Projets repris du programme arrêté par RGD 26.04.2016	472	5807	4933	10740
Total	533	5868	5113	10981

Le nouveau programme arrêté par le règlement grand-ducal du 27 janvier 2017 a porté sur 533 projets pour un total de 10.981 logements dont 5.868 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 5.113 logements portent sur des projets de réalisation de logements locatifs.

La participation étatique totale pour l'ensemble des 61 nouveaux projets a été estimée à 42.100.000 €. Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le présent avant-projet de 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.

II.4.2. Règlement grand-ducal du 9 mars 2017 modifiant le règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

(publié au Mémorial A- N° 290 du 17 mars 2017)

A la date du 1er janvier 2017, les paramètres sociaux ont été mis à jour par le gouvernement. Ainsi, les salaires, traitements et pensions ont été augmentés de 2,5% suite au dépassement en décembre 2016 de la cote d'échéance de l'échelle mobile des salaires. Les autres adaptations résultent de l'entrée en vigueur de diverses dispositions légales, notamment en application de mécanismes légaux d'ajustements, et qui s'appliquent en sus de l'augmentation précitée de 2,5%. Ainsi, le salaire social minimum (SSM) a été revalorisé de 1,4%, la dernière revalorisation du SSM ayant eu lieu le 1er janvier 2015.

Or, le tableau avec les seuils de faible revenu n'a pas encore été modifié depuis l'introduction de la subvention de loyer. Les montants indiqués dans le tableau des seuils de revenu datent du 1er janvier 2015, et tiennent donc uniquement compte de la revalorisation du SSM opérée au 1er janvier 2015.

L'augmentation de l'indice appliqué à l'échelle mobile des salaires mais aussi du montant du SSM fait en sorte que les seuils de faible revenu applicables en matière de subvention de loyer ne sont plus d'actualité.

En effet, les seuils de faible revenu en vigueur à l'heure actuelle se basent sur la moyenne arithmétique entre les montants nets du SSM qualifié et non-qualifié fixés au 1er janvier 2015. Il convient de noter que ces seuils sont ajustés en fonction de la composition du ménage, moyennant une adaptation de l'échelle

d'équivalence de l'OCDE qui est utilisée pour le calcul des unités de consommation (UC) dans un ménage.

Une absence d'une adaptation des seuils de faible revenu a comme conséquence une réduction du nombre des bénéficiaires d'une subvention de loyer, et donc une augmentation plus importante du nombre des décisions de refus de cette aide.

Depuis l'introduction de la subvention de loyer, le seuil de faible revenu - qui ne doit pas être dépassé pour pouvoir obtenir une subvention de loyer - est, par exemple, fixé à 1.768€ pour une personne seule. Or, par le seul fait de l'indexation et de la revalorisation du SSM au 1er janvier 2017, un certain nombre de bénéficiaires d'une subvention de loyer dont le revenu se situait proche de la limite maximale admissible ne sont plus éligibles à partir de ladite date (vu que leur revenu a augmenté au-dessus du seuil fixé par la réglementation), avec comme conséquence un arrêt respectivement refus de la subvention de loyer.

Le règlement grand-ducal du 9 mars 2017 a ainsi adapté ledit tableau afin de maintenir au moins une situation de status quo par rapport à la situation applicable entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016, et donc afin de pouvoir maintenir au moins le niveau des seuils de faible revenu applicable (donc le même cercle de bénéficiaires éligibles) depuis l'introduction de la subvention de loyer.

II.4.3. Loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification (...) – de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (...)

(publiée au Mémorial A- N° 318 du 23 mars 2017, p. 11)

Cette loi a modifié l'article 3 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, qui définit les personnes publiques disposant d'un droit de préemption, ainsi que les catégories de terrains qui peuvent faire l'objet de ce droit.

La modification a notamment eu pour objet de remplacer la notion actuelle et désuète du «périmètre d'agglomération» par des références aux notions de «zone urbanisée» et de «zone destinée à être urbanisée» se trouve en phase avec la terminologie et les notions utilisées par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de circonscrire le périmètre d'ap-

plication du pouvoir préemptant en le limitant à une «bande de 100 mètres » à considérer depuis la limite de la zone urbanisée ou de la zone destinée à être urbanisée au PAG. Cette restriction qui remplace l'actuelle notion peu précise de «terrains adjacents», définit la zone dans laquelle la commune et le Fonds du Logement peuvent faire valoir leur droit de préemption.

En outre, le terme « terrain » repris dans chacun des tirets de l'article précité a été à chaque fois remplacé par celui techniquement plus approprié de «parcelle».

L'article 3 de la loi de 2008 prévoit maintenant expressément que la finalité du droit de préemption accordé aux communes est d'acquérir des terrains en vue de la construction d'ensembles de logements subventionnés en vertu de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Par «construction d'ensembles» sont visés les logements à coût modéré destinés à la vente ainsi que les logements sociaux locatifs. Il est en outre précisé que le droit de préemption peut être exercé en vue de la réalisation de travaux de voirie et d'équipements publics, ainsi que de travaux visant à ériger des équipements collectifs.

Le septième tiret de l'alinéa 1er de l'article 3 est supprimé, car il est devenu superfétatoire. En effet, l'article 21 de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire dispose au paragraphe 1er, alinéa 1er, que: « Les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu des articles 9 et 14 peuvent conférer un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes territorialement compétentes en vue de la réalisation de leurs objectifs ».

II.4.4. Loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé «Fonds du Logement»

(publiée au Mémorial A- N° 318 du 23 mars 2017, p. 11)

Depuis le 1er juillet 2017, la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » est entrée en vigueur.

La loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » met l'accent sur la gouvernance et la transparence de gestion. Ainsi, les dispositions régissant le fonds ont été mises en conformité avec les règles européennes en matières d'aides d'Etat. De plus, la participation de l'Etat au budget du Fonds du Logement a été revue de sorte que l'Etat ne compense dorénavant plus un

éventuel déficit de l'activité que le Fonds exerce en dehors du champ des aides à la construction d'ensembles.

De même, un conseil d'administration remplace l'ancien comité-directeur, nommé pour une période de cinq ans, renouvelable une fois. Le conseil d'administration comprend désormais un représentant du Syvicol, afin de favoriser l'échange entre le Fonds du Logement et les administrations communales.

Le Fonds du Logement est soumis à la tutelle du ministère du Logement. La direction du Fonds du Logement est assurée par un directeur, assisté de deux directeurs-adjoints. La limite de garantie de l'Etat pour les prêts contractés par le Fonds du Logement est augmentée à 120 millions euros.

II.4.5. Règlement grand-ducal du 24 avril 2017 portant fixation des indemnités et jetons de présence revenant aux membres du conseil d'administration et au commissaire du Gouvernement du Fonds du Logement

II.4.6. Règlement grand-ducal du 20 juin 2017 fixant une liste des droits exclusifs ou spéciaux octroyés au Fonds du Logement

(publié au Mémorial A- N°590 du 22 juin 2017)

Conformément aux exigences de l'article 4 c) de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général de la Commission européenne, il a été proposé de dresser une liste descriptive des droits exclusifs ou spéciaux octroyés au Fonds du Logement dans un règlement grand-ducal d'exécution de la loi portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

Certains des droits exclusifs ou spéciaux du Fonds du Logement sont prévus par la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes. Etant donné que cette loi a été modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », il convient d'amender le projet du règlement grand-ducal afin de tenir compte de ces modifications. Il s'agit essentiellement d'un remplacement du terme « terrains » par celui de « parcelles » et d'une définition plus précise en ce qui concerne le droit de préemption sur des parcelles situées à l'extérieur de la zone urbanisée.

II.4.7. Règlement grand-ducal du 8 juillet 2017 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat

(publié au Mémorial A- N° 655 du 20 juillet 2017)

Suite audit règlement grand-ducal, l'ensemble des projets inscrits au nouveau programme s'est présenté comme suit:

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	Location	
Nouveaux projets	56	93	253	346
Projets repris du programme arrêté par RGD 26.04.2016	504	5979	4926	10905
Total	560	6072	5179	11251

Le programme prévoit 56 nouveaux projets pour un total de 346 logements dont 93 logements concernent des projets de réalisation de logements destinés à la vente et 253 logements portent sur des projets de réalisation de logements locatifs. La participation étatique totale pour l'ensemble des 56 nouveaux projets est estimée à 55.160.000€.

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979, 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 des promoteurs ainsi que les droits de contrôle de l'Etat, tels que plus amplement décrits au commentaire des articles.

Le gouvernement en conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 21 juin 2017, étant donné que le présent programme de construction d'ensembles contient 56 nouveaux projets à réaliser par divers promoteurs publics et privés et que pour plusieurs de ces projets une inscription au programme de construction d'ensembles doit pouvoir se faire à très courte échéance. En effet, des tranches de la participation étatique pour lesdits projets ont encore dû être engagées et/ou liquidées sur le budget 2017 afin d'assurer leur avancement dans les meilleurs délais.

Compte tenu de la pénurie de logements abordables sur le territoire luxembourgeois, et partant de la nécessité primordiale d'augmenter l'offre de logements avec célérité, tout retard au niveau de la réalisation des logements visés est à éviter, cela d'autant plus que l'intérêt des couches les plus faibles et vulnérables de la société, qui ne sont souvent pas en mesure de s'offrir un logement décent, est plus particulièrement en cause.

II.4.8. Loi du 2 août 2017 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

(publiée au Mémorial A- N° 734 du 16 août 2017)

Par analogie avec l'article 2 du projet de loi n°7033 portant modification de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes, la loi du 2 août 2017 a pour objet de modifier l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en supprimant l'organisation de réunions jointes de conseils communaux pour la désignation des membres assesseurs des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants.

La procédure actuelle compliquée - qui nécessite la présence physique des conseillers communaux - est remplacée par un vote par correspondance, ce qui constitue une simplification administrative substantielle par rapport au système actuel vivement critiqué. De plus, par la modification proposée, le parallélisme entre les deux procédures de désignation prévues dans ces deux lois sera préservé.

De plus, cette loi a corrigé le libellé du paragraphe (5) de l'article 7 de la loi modifiée de 2006, qui contient toujours une référence aux commissariats de district abolis depuis l'entrée en vigueur de la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts.

II.4.9. Loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

II.4.10. Règlement grand-ducal du 15 décembre 2017 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

(loi publiée au Mémorial A - N° 1073 du 18 décembre 2017); (règlement grand-ducal publié au Mémorial A- N° 1074 du 18 décembre 2017)

En date du 1er janvier 2016, une nouvelle aide sous forme de subvention de loyer a été introduite au Grand-Duché. La population cible de la nouvelle aide avait été définie selon 3 critères:

- ménage en-dessous du seuil de faible revenu (défini comme la moyenne arithmétique du salaire social minimum (SSM) non-qualifié et le salaire social mini-

mum qualifié = 1.768€ en 2015)

- taux d'effort supérieur à 33% du revenu net disponible
- locataire sur le marché privé au Grand-Duché

La formule de calcul de la subvention de loyer reposait sur l'hypothèse d'un taux d'effort raisonnable pour le ménage qui serait proche de 33%: en théorie, un ménage devrait consacrer au maximum 33% de ses revenus disponibles au paiement du loyer - sans prise en compte des charges locatives - si l'on suit la logique de la formule de calcul retenue en 2015 pour la subvention de loyer.

Le nombre total de ménages dans la population cible avait été évalué en 2014 à environ 19.000 ménages, dont 13.100 ménages non-bénéficiaires d'une majoration de loyer dans le cadre du revenu minimum garanti (RMG) et 5.900 ménages bénéficiaires d'une telle majoration de loyer.

Pour 2016, la population cible principale - c'est-à-dire hors les ménages bénéficiaires de la prédite majoration de loyer - avait été estimé à 12.200 ménages. En incluant les bénéficiaires d'une majoration de loyer dans le cadre du RMG, la population cible totale avait été évaluée à 18.600 ménages.

En considérant une subvention de loyer moyenne de 126€ par ménage, le chiffrage budgétaire a conduit à estimer le coût lié à l'introduction d'une subvention de loyer à environ 2,4 millions d'euros par mois, soit 28,8 millions d'euros par an. Il convient cependant de souligner que les estimations budgétaires fournies dans le cadre du projet de loi n°6542 portant introduction d'une subvention de loyer se référaient à un budget maximal en supposant un recours intégral à l'aide pour l'ensemble des bénéficiaires potentiels.

Or, à la date du 1er juillet 2017, le taux des bénéficiaires de l'aide avait seulement été d'environ 11% de la population cible: 2.005 décisions d'octroi de l'aide sur 18.600 bénéficiaires potentiels. Par conséquent, très peu de ménages bénéficiaires de la majoration RMG avaient sollicité une subvention de loyer.

Au 1er juillet 2017, 5.027 demandes en obtention d'une subvention de loyer ont été introduites auprès du Guichet unique des aides au logement, ce qui équivaut à un taux de recours/demande d'environ 27% parmi la population cible.

Dans ce contexte, il convient de noter que selon un rapport d'Eurofound de 2015, le taux de non-recours

est généralement compris entre 20% et 70% pour des aides de type « housing allowances » dans les autres pays européens. Les déterminants potentiels pour expliquer le non-recours à l'aide sont essentiellement les suivants: une très forte mobilité (entrante et sortante) au sein de la population cible des locataires sur le marché privé, le défaut ou la difficulté d'accès à l'information pour la population cible des ménages aux revenus les plus modestes parmi les résidents du Grand-Duché, la peur d'une stigmatisation, le découragement lié à la difficulté - réelle ou perçue - d'introduire un dossier de demande d'une subvention de loyer. Lors de l'introduction de la nouvelle aide, l'Observatoire de l'Habitat avait d'une manière scientifique bien estimé le nombre de la population cible, mais sans prise en considération d'un tel taux de non-recours.

La population cible bénéficiant d'une subvention de loyer est très largement en-dessous des attentes du gouvernement qui constate que la nouvelle aide n'a pas eu le succès voulu par le législateur.

Au vu de la pénurie actuelle de logements locatifs sociaux (avec une longue liste d'attente auprès des promoteurs publics) et de l'augmentation continue des prix des logements et des loyers au Grand-Duché, le législateur est toutefois d'avis que la subvention de loyer mérite un meilleur succès, et qu'il convient ainsi d'agrandir le champ de la population cible - et donc le nombre de bénéficiaires - d'une subvention de loyer parmi les ménages disposant seulement d'un revenu faible ou modéré.

Pour atteindre cet objectif, la loi et le règlement d'exécution du 15 décembre 2017 prévoient de:

- réduire le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer: réduction du taux de 33 à 25%
- modifier les composantes prises en compte dans le calcul du revenu du ménage demandeur de l'aide: les transferts sociaux ne sont plus considérés pour le calcul du revenu du ménage demandeur
- abolir la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit que le ménage demandeur dispose dorénavant de seulement 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle
- modifier le seuil de faible revenu retenu pour l'éligibilité de l'aide, en fonction des différents types de ménage: ce seuil sera fixé pour une personne seule à 2.500€; pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant

ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Avec ces propositions, la nouvelle population cible est estimée à 28.620 ménages non-bénéficiaires du RMG, respectivement à 35.020 ménages incluant les bénéficiaires du RMG. La part de la population cible dans l'ensemble des locataires du marché privé augmentera ainsi de 34,8% à 64,9%.

La refonte de la subvention de loyer agit donc simultanément sur les prédits 4 paramètres pour permettre un élargissement homogène de la population cible, qui touche l'ensemble des types de ménage: personnes seules, familles monoparentales, ménages avec enfant(s), etc.

A cet effet, certaines dispositions relatives à la subvention de loyer prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont adaptées, à côté des modifications qui doivent être apportées simultanément au règlement d'exécution de l'article 14quinquies de ladite loi.

II.4.11. Règlement grand-ducal du 15 décembre 2017 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat

(publié au Mémorial A - N° 1075 du 18 décembre 2017)

Suite à une actualisation du programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, l'ensemble des projets inscrits au programme se présente à la fin de l'année 2017 comme suit:

	Nombre de projets	Unités de logements		Total
		Vente	Location	
Nouveaux projets	18	58	91	149
Projets repris du programme arrêté par RGD 08.07.2017	544	5831	5217	11048
Total	562	5889	5308	11197

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979, ledit 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 des promoteurs ainsi que les droits de contrôle de l'Etat, tels que plus amplement décrits au commentaire des articles.

Le gouvernement en conseil a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 6 décembre 2017, étant donné que le présent programme de con-

struction d'ensembles contient 18 nouveaux projets à réaliser par divers promoteurs publics et privés et que pour plusieurs de ces projets une inscription au programme de construction d'ensembles doit pouvoir se faire à très courte échéance. En effet, des tranches de la participation étatique pour lesdits projets devraient encore être engagées et/ou liquidées sur le budget 2017 afin d'assurer leur avancement dans les meilleurs délais.

II.4.12. Loi du 15 décembre 2017 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2018

(publiée au Mémorial A - N° 1097 du 20 décembre 2017, pp. 4 e 5, article 3, point 4° => tableau des coefficients de réévaluation n'entrant en vigueur qu'avec effet au 1er janvier 2018)

L'article 3 de la loi sur le budget de l'Etat pour l'exercice 2018 prévoit également le nouveau tableau des coefficients de réévaluation, applicable pour la réévaluation du capital investi lors de la fixation du loyer, conformément à l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.



II.5.

Les relations avec la Chambre des députés

II.5.1. Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2017, 29 questions parlementaires ont été adressées au ministre du Logement:

- Question n° 2658 du 9 janvier 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 2693 du 23 janvier 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 2749 du 8 février 2017 posée par les honorables députés Marc Lies et Serge Wilmes concernant le nouveau plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg
- Question n° 2771 du 20 février 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 2785 du 21 février 2017 posée par l'honorable députée Françoise Hetto-Gaasch concernant l'aide pour aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques
- Question n° 2797 du 24 février 2017 posée par l'honorable député David Wagner concernant la pénurie de logements
- Question n° 2799 du 24 février 2017 posée par les honorables députés Marc Lies et Sylvie Andrich-Duval concernant la friche industrielle du laminoir de Dudelange (réponse commune avec le ministre des Finances et le ministre de l'Economie);
- Question n° 2800 du 28 février 2017 posée par les honorables députés Diane Adehm et Gilles Roth concernant le « Paquet d'hiver » de la Commission européenne (réponse commune avec le ministre de la Sécurité sociale)
- Question n° 2813 du 7 mars 2017 posée par l'honorable député Gast Gibéryen concernant l'ancien terrain d'ArcelorMittal à Dudelange
- Question n° 2942 du 28 avril 2017 posée par l'honorable député Gilles Baum concernant la « Cité Syrdal »
- Question n° 2972 du 9 mai 2017 posée par l'honorable député Marcel Oberweis concernant un projet

de logements subventionnés du Fonds du Logement à Steinsel

- Question n° 2978 du 10 mai 2017 posée par les honorables députés Sylvie Andrich-Duval et Jean-Marie Halsdorf concernant l'Agence immobilière sociale
- Question n° 3001 du 17 mai 2017 posée par l'honorable député Félix Eischen concernant les logements précaires (réponse commune avec le ministre de l'Intérieur et le ministre de la Santé)
- Question n° 3020 du 23 mai 2017 posée par l'honorable député David Wagner concernant la pénurie de logements abordables et certaines dispositions en matière d'aide au logement
- Question n° 3034 du 29 mai 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 3086 du 20 juin 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 3092 du 21 juin 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 3093 du 26 juin 2017 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le Fonds du Logement
- Question n° 3112 du 4 juillet 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant la Klimabank et la certification de la durabilité de logement LENOZ
- Question n° 3119 du 10 juillet 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 3134 du 13 juillet 2017 posée par l'honorable député Franz Fayot concernant la mésaffectation de logements à des fins professionnelles (réponse commune avec le ministre de l'Intérieur et le ministre des Finances)
- Question n° 3206 du 8 août 2017 posée par l'honorable députée Octavie Modert concernant la Klimabank an nohaltegt Wunnen (réponse commune avec le ministre de l'Environnement)

- Question n° 3259 du 30 août 2017 posée par l'honorable député Roy Reding concernant le droit de préemption des communes (réponse commune avec le ministre de l'Intérieur)
- Question n° 3321 du 28 septembre 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement
- Question n° 3330 du 3 octobre 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le projet immobilier du Fonds de Compensation
- Question n° 3339 du 5 octobre 2017 posée par l'honorable député Roberto Traversini concernant les modalités de vente / location d'habitations du Fonds du Logement
- Question n° 3429 du 3 novembre 2017 posée par l'honorable député Fernand Kartheiser concernant le logement et travail pour personnes handicapées (réponse commune avec le Premier ministre, ministre d'Etat, le ministre du Travail, de l'Emploi et l'Economie sociale et solidaire, et le ministre de la Famille et de l'Intégration)
- Question n° 3474 du 23 novembre 2017 posée par l'honorable député Marc Lies concernant le Fonds du Logement (réponse orale apportée à la séance publique n°7 du 28 novembre 2017)
- Question orale n° 281 du 24 novembre 2017 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant la Direction du Fonds du Logement (réponse orale apportée à la séance publique n°7 du 28 novembre 2017)

Au cours de l'année 2017, lors de la séance publique du 19 janvier 2017, le ministre du Logement a apporté sa réponse orale à une question élargie (n°21) posée en date du 1er décembre 2016 par l'honorable député Alex Bodry concernant la colocation.

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du ministre du Logement aux dites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des députés.

II.5.2. Les débats, motions et propositions de loi

En date du 23 mai 2017, le ministre du Logement a demandé au président de la Chambre des députés d'organiser un débat de consultation sur la problématique du logement.

Ce débat aura lieu a eu lieu le 1er mars 2018.

II.5.3. La Commission du Logement

En 2017, la Commission du Logement s'est réunie 17 fois pour analyser et/ou discuter sur les thèmes suivants:

- Présentation du Masterplan *Wunne mat der Wooltz* par le ministre du Logement (1er février)
- Analyse des effets de la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer (7 février)
- Projet de loi n°6916 portant réorganisation de l'établissement public nommé Fonds du Logement (analyse de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat et organisation des travaux) (13 mars)
- Projet de loi n°6916 portant réorganisation de l'établissement public nommé Fonds du Logement (adoption d'un projet de rapport) (16 mars)
- Evolution de la situation sur le marché immobilier (entrevue avec le ministre) et débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2016 (28 mars)
- Projet de loi n°7127 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (désignation d'un rapporteur, présentation du texte et examen des avis) (5 juillet)
- Projet de loi n°7127 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (adoption d'un projet de rapport) (6 juillet)
- Préparation du débat de consultation sur la problématique du logement (présentation d'un document de travail par le ministre du Logement) et projet de loi n°7186 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (désignation d'un rapporteur et présentation du projet de loi dont l'adaptation des modalités concernant la subvention de loyer) (21 septembre)
- Présentation - par le ministre du Logement et par le ministre de la Sécurité sociale - d'une opportunité d'un investissement par le Fonds de Compensation commun au régime général dans le contexte d'un projet pilote pour la construction de logements à coût modéré (29 septembre)
- Entrevue avec le ministre du Logement suite à la présentation du document de travail en vue du débat de consultation sur la problématique du logement (organisation des travaux de préparation du débat), projet de loi n°7200 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour 2018 et projet de loi n°7201 relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2017-2021 (24 octobre)
- Débat de consultation sur la problématique du logement (présentation des dernières statistiques et résultats d'études) (7 novembre)

- Débat de consultation sur la problématique du logement (entrevue avec Caritas et la Chambre de commerce) (17 novembre)
- Débat de consultation sur la problématique du logement (entrevue avec le Syvicol et la Chambre des fonctionnaires et employés publics) (20 novembre)
- Débat de consultation sur la problématique du logement (entrevue avec l'Agence immobilière sociale) (21 novembre)
- Projet de loi n°7186 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (examen de l'avis du Conseil d'Etat, présentation et adoption d'un projet de rapport) (27 novembre)
- Débat de consultation sur la problématique du logement (entrevue avec la Chambre des salariés et la Chambre des métiers) (1er décembre)
- Débat de consultation sur la problématique du logement (entrevue avec la Conférence générale de la Jeunesse du Luxembourg, entrevue avec le ministre du Logement sur les « derniers bouleversements au sein du Fonds du Logement » suite à une demande du groupe parlementaire CSV) (4 décembre)



II.6.

Les relations avec le service de l'Ombudsman

En 2017, il y a eu vingt réclamations qui ont été transmises par le biais de la Médiateure au ministère du Logement. Elles concernaient le Guichet unique des aides au logement et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. 18 sur 20 affaires ont pu être clôturées en 2017.

La pratique a montré qu'une communication étroite entre le client et les collaborateurs du Guichet unique est suffisante pour régler bon nombre des remarques. Voilà pourquoi, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement informe rapidement le Guichet unique des aides au logement au moment de la survenance de changement de faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement.

Fin septembre 2017, une entrevue avec la Médiateure et deux de ses collaborateurs a eu lieu dans les locaux du ministère, afin de discuter sur certains dossiers en cours et afin de mettre en place le cadre pour une collaboration future avec la Commission et le Guichet unique des aides au logement.



II.7.

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. Le délai de recours est de 3 mois à partir de la notification d'une décision, sinon la décision devient définitive. Tout recours doit être formé par une requête signée d'un avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par les conseils des ordres des avocats.

II.7.1. Recommandations

Si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse directement au Guichet unique des aides au logement (p.ex. en contactant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour obtenir toutes les informations afin de 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 très grande majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée à l'amiable.

Il convient de noter 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.

Ci-dessous quelques extraits de décisions prises par les juridictions administratives dans le cadre d'affaires ayant trait à la matière des aides au logement :

II.7.1.1. 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 déferés (TA 22-12-1999, 11455).

II.7.1.2. 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.

II.7.1.3. 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).

II.7.1.4. Aides au logement-conditions-bénéficiaires devant faire partie d'un ménage - divorce - obligation de remboursement

Dans la mesure où l'article 14, alinéa 1er 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).

II.7.1.5. 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).

II.7.1.6. 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).

II.7.1.7. 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).

II.7.1.8. 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).

II.7.1.9. 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).

II.7.1.10. 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).

II.7.1.11. 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).

II.7.1.12. Aides au logement-primés 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).

II.7.1.13. 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).

II.7.1.14. 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, 25155).

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, 26887C).

II.7.1.15. Aides au logement - rôle de restitution - incompétence du tribunal administratif

Les juridictions administratives sont incompétentes sous l'empire de la loi du 8 juin 1999 pour connaître en principe d'affaires qui se situent non pas dans le cadre de la loi modifiée du 7 novembre 1996 concernant l'organisation des juridictions de l'ordre administratif, mais dans celui de l'exécution du budget et de la comptabilité de l'Etat.

Il en découle que les rôles de restitution litigieux échappent à la juridiction du tribunal administratif non seulement en raison des exigences inhérentes au principe de la séparation des pouvoirs – les actes budgétaires étant soumis en vertu de l'article 105 de la Constitution au contrôle de la Cour des comptes –

mais encore au regard de la nature juridique des ordres de restitution dont s'agit, lesquels, participant au processus complexe de comptabilisation générale de l'Etat et consistant en l'établissement d'un titre de perception, ne constituent que des actes de pure exécution, à savoir l'aboutissement de la procédure comptable de recouvrement décrite ci-avant, de sorte à ne pas revêtir la nature de décision individuelle au sens notamment de l'article 2 de la loi modifiée du 7 novembre 1996 précitée, contrairement à l'analyse du demandeur (TA 27-06-2016, 36821 et 36822).

II.7.1.16. Aides au logement - finalité de la législation concernant l'aide au logement - autre logement - critère déterminant pour bénéficier d'une aide au logement

La finalité de la législation relative aux aides au logement, telle qu'elle se dégage des travaux législatifs préparatoires, est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent. Les dispositions légales afférentes sont à interpréter dans cette optique. Pour qu'il y ait lieu de retenir que le demandeur d'aides au logement dispose d'ores et déjà d'un logement qui l'empêche de bénéficier de telles aides, il y a lieu, au cas où celui-ci est d'ores et déjà propriétaire d'un immeuble bâti, d'examiner concrètement s'il s'agit d'un immeuble permettant effectivement une habitation permanente et décente. La condition modeste du demandeur d'aide étant le critère déterminant, ce n'est pas la situation de l'immeuble qui entre en ligne de compte, mais sa consistance. Ainsi, un immeuble d'une certaine valeur permettant une habitation permanente empêche son propriétaire de bénéficier d'aides au logement, à quelque endroit que se trouve cet immeuble et même s'il se trouve à l'étranger, loin du lieu de travail du demandeur. Celui-ci peut, dans une telle hypothèse, vendre son immeuble pour en acquérir un autre près de son lieu de travail et d'habitation permanente. En revanche, la propriété d'un immeuble d'une consistance essentiellement modeste ne permettant pas une habitation permanente et décente ne saurait entrer en ligne de compte pour l'allocation d'aides au logement, peu importe l'endroit où se trouve cet immeuble. Dans cette optique, la précision contenue à l'article 1er du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 qu'il y a lieu d'entendre par logement un local d'habitation distinct et indépendant susceptible d'être habité à titre principal donne tout son sens puisqu'est écartée une construction modeste ou de fortune ne pouvant servir d'habitation que de manière occasionnelle ou intermittente (cf. Cour adm. 7 mai 2015, n° 35617C du rôle, Pas.

adm. 2016, V° Logement, n° 33 et autre référence y citée).

La finalité de la législation relative aux aides au logement est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent, ce qui n'est manifestement pas le cas de demandeurs d'aides au logement ayant déjà acquis un logement au Portugal au courant de l'année 1998, à l'époque pour l'équivalent de plus de 62.000€, et qui ont omis de signaler ce fait au moment de l'introduction de leur demande d'aides au logement au mois de mai 2000 (CA 20-12-2016, 38149C).

Il convient de noter que pour la plupart de ces extraits de décisions prises par les juridictions administratives dans le cadre d'affaires ayant trait à la matière des aides au logement, le jugement respectivement l'arrêt complet peut être consulté sur le site internet suivant du ministère de la Justice:

<http://www.justice.public.lu/fr/jurisprudence/juridictions-administratives/index.php>

Il suffit d'indiquer le numéro de rôle de l'affaire (p.ex. « 25155 »), qui figure à la fin de chaque extrait sus-mentionné dans le moteur de recherche. Avec des mots clés (p.ex. « subvention d'intérêt » ou « obligation d'information spontanée », également d'autres décisions en matière d'aides au logement peuvent y être consultées.

II.8.

Activités sur le plan national

II.8.1. Attribution de logements de service inoccupés

Au total, 154 logements ont été pris en charge par l'Agence immobilière sociale, dont 130 logements ont été occupés, les autres se trouvant en rénovation. Plusieurs logements de service inoccupés ont également été attribués à l'OLAI et à certaines communes.

II.8.2. LENOZ – Lätzbuerger Nohaltegekeets-Zertifizierung



Les textes législatifs portant introduction d'une certification de la durabilité des logements sont en vigueur depuis le 1er janvier 2017.

Deux séances d'information concernant le *Paquet Klimabank an Nohaltegt Bauen* ont eu lieu début de l'année respectivement à la Chambre des métiers et dans les locaux de l'Ordre des architectes et ingénieurs conseils.

Des échanges constructifs avec le secteur de la construction ont eu lieu au et de multiples outils tels que le dossier modèle LENOZ et le manuel explicatif LENOZ ont été mis à disposition.

II.8.3. Relations publiques

II.8.3.1. Conférences de presse

9 mars 2017 – « La gestion locative sociale – outil efficace pour l'occupation de logements inhabités »

Lors de cette conférence de presse, le ministre du Logement, Marc Hansen, a présenté les avantages de la gestion locative sociale. Outre le fait que les propriétaires mettant à disposition leur logement, profitent d'un avantage fiscal, cet outil constitue un instrument efficace dans la lutte contre l'exclusion sociale par le logement et un levier de mixité sociale. Une convention de collaboration a été signée avec le syndicat intercommunal De Réidener Kanton a été signée.

5 juillet 2017 – « L'avenir de la cité militaire à Diekirch: un nouveau quartier en centre-ville »

Ensemble avec le bourgmestre de la Ville de Diekirch, Claude Hagen, le ministre du Logement, Marc Hansen, a présenté le plan de redynamisation de l'ancienne cité militaire à Diekirch.

24 juillet 2017 – « Concours Baulücke à Dudelange – Um Bierenger Haff: créer des logements et valoriser l'existant »

Marc Hansen, ministre du Logement, et Dan Biancalana, bourgmestre de la Ville de Dudelange, ont présenté les résultats du 1er Baulückenconcours, portant sur la construction de 15 à 20 logements destinés à la location et sur l'aménagement d'une place publique communale.

29 septembre 2017 – « La création de logements à coût modéré : une priorité gouvernementale »

Le ministre du Logement, Marc Hansen, et le ministre de la Sécurité sociale, Romain Schneider, ont présenté lors de cette conférence de presse un projet pilote de collaboration entre le ministère du Logement et le Fonds de Compensation en vue de la création de logements à coût modéré, destinés à la location.

12 octobre 2017 – « L'édition 2017 de la Semaine Nationale du Logement »

Lors de cette conférence de presse, Marc Hansen, ministre du Logement, a présenté le programme des événements ayant lieu pendant la Semaine Nationale du Logement.

II.8.3.1. Foires

II.8.3.1.1 Urban Living

L'Urban Living 2017 s'est déroulée du 21 au 23 avril 2017 dans le hall sportif à Oberkorn. Le ministère du Logement a profité pour distribuer à grande échelle ses informations sur les aides individuelles au logement.

II.8.3.1.2. Semaine Nationale du Logement

Du 14 jusqu'au 22 octobre 2017, le grand public a eu l'occasion de s'informer pendant la Semaine Nationale du Logement sur l'ensemble des aides au logement, les diverses démarches à suivre et les différentes possibilités offertes pour trouver un logement répondant à ses besoins. Regroupant organisations professionnelles, banques, assurances, administrations publiques, associations privées, mais aussi agences immobilières, promoteurs, constructeurs privés et courtiers, c'est le salon grand public par excellence pour faire un tour d'horizon complet du marché de l'immobilier luxembourgeois sous toutes ses formes. Dans l'optique de fournir aux visiteurs un maximum d'informations concrètes, le ministère du Logement a organisé une série de conférences et workshops sur des questions pratiques touchant de près ou de loin au logement. Pendant les 9 jours du salon, au total 20 sessions d'informations ont eu lieu.

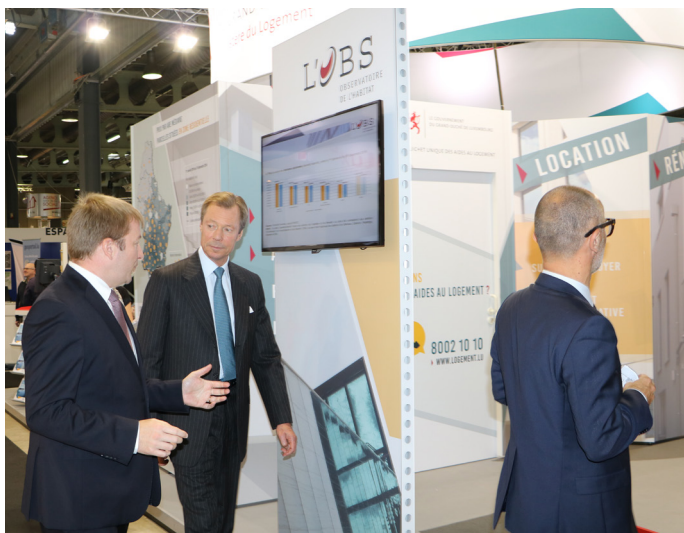


Photo: Marc Hansen, ministre du Logement avec Son Altesse Royale le Grand-Duc sur le stand du ministère du Logement lors de la SNL 2017

II.8.3.2. Conférences, formations et tables rondes

II.8.3.2.1. Conférences régionales 2017 : Conférences publiques régionales sur les aspects du logement

Entre le 19 janvier et le 15 mars 2017, le ministère du Logement a organisé six conférences publiques régionales avec comme objectif d'informer les citoyens sur les différents aspects du logement et de dynamiser le dialogue avec le grand public. Lors de ces conférences, qui se sont tenues à Dudelange, Luxembourg-ville, Troisvierges, Remich, Mamer et Diekirch, le ministre du Logement, Marc Hansen, a expliqué les spécificités et défis de la politique du logement.

A l'issue de chaque conférence, les participants pouvaient se faire conseiller individuellement.

Ainsi, plusieurs acteurs publics étaient sur place et à l'écoute des citoyens: le service des aides au loge-

ment, le Fonds du Logement, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, l'Agence immobilière sociale, myenergy ainsi que les Administrations des contributions directes et de l'enregistrement et des domaines.

II.8.3.2.2. Séminaire grand-public „D'Iddi vun den „éco-quartiers“: nei Weeër goen bei Siedlungsprojeten“

En collaboration avec le Mouvement Ecologique, le ministère du Développement durable et des Infrastructures ainsi que le ministère de l'Intérieur, le ministère du Logement a organisé le 23 mars 2017 cette session d'information sur les éco-quartiers et leur transposition à la réalité luxembourgeoise. Plus de 100 personnes ont participé à cet événement.

II.8.3.2.3. Table ronde « Wunnengsgesprécher – Jonk sinn & wunnen zu Lëtzebuerg »

Le 9 mai 2017, le ministère du Logement, en collaboration avec la Conférence générale de la Jeunesse du Luxembourg, a organisé cette conférence publique sur les aspects du logement, ciblée sur les besoins des jeunes. Le but de cette conférence était de dynamiser le dialogue avec les jeunes à la recherche de leur premier logement.

A l'issue de la conférence, les participants avaient la possibilité de se faire renseigner individuellement auprès de différents stands d'information.

Une centaine de personnes était présente lors de cette conférence qui fut transmise en direct sur Facebook.

II.8.3.2.4. Conférence publique « Méi wéi wunnen – Wunnkooperative fir Lëtzebuerg ? »

Le 23 mai 2017, la coopérative Adhoc, en collaboration avec le Luxembourg Centre for Architecture et le ministère du Logement, a organisé cette séance d'information sur les coopératives d'habitation. L'objectif était de mettre en évidence les bénéfices de l'habitat coopératif, à savoir la promotion de la responsabilité individuelle, de l'entraide, de l'autogestion et de la mixité sociale.

II.8.3.2.5. Conférences publiques sur l'acquisition d'un logement – fournir les informations nécessaires et utiles aux futurs propriétaires

Entre le 19 octobre et le 8 décembre 2017, le ministère du Logement a tenu six conférences publiques sur l'acquisition d'un logement.

Organisées communément avec la Chambre des Notaires, ces séances avaient pour objectif d'informer

sur les sujets tels que le compromis de vente, le crédit d'impôt, la vente en l'état futur d'achèvement, ainsi que sur les différentes aides individuelles au logement. Le volet des finances et des prêts hypothécaires était également couvert, grâce à une collaboration avec l'ABBL.

Lors de ces conférences, qui se sont tenues à Luxembourg-ville, Wiltz, Dudelange, Diekirch, Remich et Mamer, les participants avaient la possibilité de poser des questions et de se faire conseiller individuellement. Ces séances semblent répondre à un besoin d'information et d'échange de la part des futurs propriétaires de sorte que les organisateurs envisagent une réédition en 2018.

11.8.3.2.6. Conférence sur le logement dans la Grande Région

Le 20 octobre 2017, le ministre du Logement, Marc Hansen, a assisté à une conférence sur le logement dans la Grande Région, organisée par le président de la Chambre des députés, Mars di Bartolomeo, à l'occasion de la présidence luxembourgeoise du Conseil parlementaire interrégional. L'objectif de cette conférence était de jeter un regard transfrontalier sur la problématique du logement pour débattre d'éventuelles pistes communes à poursuivre.

Organiséert vun:   LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Jonk sinn a Wunnen zu Lëtzebuerg
WUNNENGSGESPRÉICHER
09.05.17 || 19 AUER || @ ROTONDES

EXPECTATION!

DENG ÉISCHT EEDGE WUNNENG

REALITY?

LIMITÉIERT PLAZEN! UMDLUNG: BIT.LY/WUNNEN

INFOSTÄNN
Fonds du Logement • Société Nationale des Habitations à Bon Marché
Service des Aides au Logement • Agence Immobilière Sociale • Wunnengshëllef
Nordstadjugend & Entente des Gestionnaires des Maisons de Jeunes

INTERPRETATIOUN LU/FR || Auf Anfrage ist eine Übersetzung in deutsche Gebärdensprache möglich.
Bitte melden Sie sich hierfür bis spätestens 02.05.17 unter folgender
EMailadresse: cgil@cgil.lu

Affiche: Table ronde « Wunnengsgespräicher – Jonk sinn & wunnen zu Lëtzebuerg »

11.8.4. 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-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat resp. conseil d'administration du Fonds du Logement
- au comité-directeur du Fonds pour la rénovation de la Vieille Ville
- au conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché
- au conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval
- au comité-directeur du Fonds national de solidarité
- au Conseil supérieur d'action sociale
- au Comité d'accompagnement « Plan national d'allocation »
- à la Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU)
- au groupe interministériel du développement intercommunal coordonné (DICI Sud-Ouest) et intégratif du sud-ouest de l'agglomération de la ville de Luxembourg
- au comité de pilotage politique de la convention Uelzechtdal
- au Conseil d'administration de la SUDCAL S.A.
- au groupe de travail interministériel « Jeunes et logement »
- 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 »
- au comité interministériel pour la coopération au développement
- au conseil de gérance de my energy
- 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
- à la formation continue de l'Université du Luxembourg concernant le Pacte logement
- au Conseil supérieur de la protection nationale (CSPN)
- au comité interministériel de coordination de la politique européenne (CICPE)
- au groupe stratégique pour l'économie circulaire
- au groupe de travail « Logements de service » : visite et analyse de l'état des logements de service qui sont en propriété de l'Etat et inoccupés
- aux réunions interministérielles du groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques » dans le

cadre de l'élaboration des textes législatifs du Paquet Klimabank an nohaltegt Wunnen

- au groupe de travail « Avant-projet de règlement déterminant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location »
- au comité technique de normalisation relatif à l'élaboration d'une norme luxembourgeoise pour calculer la surface habitable (ILNAS – Organisme luxembourgeois de normalisation)
- au groupe de travail « Programme directeur d'aménagement du territoire »
- au groupe de travail pour l'élaboration du projet ELMEN de la Société nationale des habitations à bon marché à Olm »
- au groupe de travail pour l'élaboration du projet de la Cité Syrdall »
- au groupe de travail du plan directeur « Wunne mat der Wooltz » et « Laminoir Dudelange » du Fonds du Logement
- aux groupes de travail prospectifs de projets de logement
- au groupe de travail Ad hoc : Economie circulaire (Luxinnovation), PAG en milieu rural (Naturpark Our)
- au Conseil supérieur d'aménagement du territoire (CSAT)
- à la commission d'aménagement
- à la cellule d'évaluation PAP
- à la plateforme PAP
- à la cellule de facilitation
- à la commission interdépartementale de Développement durable (CIDD)
- aux réunions du Conseil national du développement durable (CNCD)
- au groupe de travail interministériel « Préparation des départements et services étatiques à la mise en œuvre du nouveau règlement UE de protection des données »
- au groupe de travail Pacte Logement 2.0: réforme du Pacte Logement
- fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG
- au Comité d'accompagnement du site Esch/Schifflange:
 - Sous-groupe étude socio-économique
 - Sous-groupe immobilier

II.8.5. Conseils écologiques en construction

Le service Conseils écologiques en construction de l'OekoZenter Letzebuerg bénéficie d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Ses activités en 2017 comprenaient e.a. les conseils en construction écologiques avec en tout 87 demandes, l'organisation des Energiewochen avec 9 visites de projets, la participation à des groupes de travail étatiques divers, l'élaboration de formations LENOZ (cours prévus pour début été 2018), le suivi du projet pilote à Diekirch en collaboration avec la SNHBM, l'attribution des dernières 6 *Gréng Hausnummern* (nombre total des distinctions depuis 2008 : 121 projets) ainsi que la co-organisation de l'Oeko Festival.



Photo: Projet «Wunne mat der Wooltz », Wiltz



II.9.

Activités sur le plan international

- Réunion du « EU Housing Partnership » à Bruxelles

Le 12 et 13 mars 2017 s'est tenue à Bruxelles au Vienna House une réunion de travail du « EU Housing Partnership », organisée par le Département municipal pour affaires européennes de la Ville de Vienne et le ministère des Transports et de la Construction de la République slovaque. Un représentant du ministère du Logement y a participé.

Le ministre du Logement a été représenté lors de cette réunion par un de ses conseillers, lequel a également assisté à deux réunions organisées au même endroit, en l'occurrence une réunion des « EU Housing Focal Points » ainsi qu'une réunion de travail du « EU Housing Partnership ».

- Réunion du « EU Housing Partnership » à Amsterdam

Le 13 et 14 juin 2017 s'est tenue à Amsterdam la 7e réunion de travail du « EU Housing Partnership », organisée par le Département municipal pour affaires européennes de la Ville de Vienne et le ministère des Transports et de la Construction de la République slovaque. Un représentant du ministère du Logement y a participé.

- Réunion du « EU Housing Partnership » à Glasgow

Le 20 et 21 septembre 2017 s'est tenue à Glasgow la 8e réunion de travail du « EU Housing Partnership », organisée par le Département municipal pour affaires européennes de la Ville de Vienne et le ministère des Transports et de la Construction de la République slovaque. Un représentant du ministère du Logement y a participé.

- 78e Session du « Committee on Housing and Land Management » des Nations-Unies à Genève

La 78e session du « Committee on Housing and Land Management », avec un segment ministériel en raison de la célébration des 70 ans du « Committee on Housing and Land Management », organisée par la Commission Economique pour l'Europe des Nations-Unies (UNECE), s'est tenue du 8 au 10 novembre 2017 à Genève au Palais des Nations de l'ONU.



II.10.

Plan sectoriel du Logement

Le plan sectoriel logement (PSL) a pour objectif de contribuer à un accroissement du nombre de logements. Le PSL va réserver des zones pour la réalisation de projets d'envergure destinés à l'habitat reposant sur le principe de la mixité des fonctions urbaines. Il détermine les critères d'élaboration et de réalisation à considérer par ces projets d'habitation à caractère modèle. Les projets sont caractérisés entre autres par :

- la promotion d'un urbanisme faiblement consommateur en surfaces au sol
- la production de logements à coût modéré
- la promotion de quartiers visant la mobilité douce

Le ministère du Logement exerce la présidence du groupe de travail qui s'occupe de la programmation des sites prioritaires pour le logement, tels qu'ils ont été définis dans le cadre du plan sectoriel. En 2017, une grande partie des efforts a été consacrée à l'élaboration de l'étude environnementale stratégique (EES) du plan sectoriel logement.



II.11.

Bilan intermédiaire Pacte Logement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte logement le 22 octobre 2008, 97 communes au total ont procédé à la signature de la convention dénommée Pacte logement.

Par la signature d'une convention 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. 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.

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. Sur base des chiffres de la population au 1er janvier 2017, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2017 a été de 44,7 millions d'euros. Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2017 a été de 379 millions d'euros.

II.11.1. Suivi du Pacte Logement

Dans le cadre de la déclaration d'intention signée en novembre 2015 par le secrétaire d'Etat au Logement à l'époque, Marc Hansen, le ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, et le président du Syvicol, Émile Eicher, un groupe de travail Pacte Logement 2.0 a été créé en 2016 en vue de préparer un nouveau concept Pacte Logement. Ce groupe de travail se compose de représentants du ministère du Logement, du ministère de l'Intérieur, du ministère du Développement durable et des Infrastructures – département de l'Aménagement du Territoire et du Syvicol.

Entre janvier et juillet 2017, le GT «Pacte Logement 2.0» s'est réuni 5 fois. L'ordre du jour de ces réunions

portait entre autres sur les points principaux suivants:

- Débriefing de la Journée des Communes du 17 octobre 2016
- Elaboration d'une synthèse des déclarations principales des communes «Quo vadis Pacte Logement 2.0?» (sur base des réponses des communes au questionnaire en juin 2016 et sur base des déclarations des communes lors de la Journée des Communes)
- Publication de cette synthèse sur le site internet du ministère du Logement (juin 2017)
- Réflexions sur les futures démarches du Pacte Logement 2.0, élaboration d'un programme de travail
- Réflexions sur les moyens budgétaires nécessaires disponibles
- Echanges avec les responsables du Pacte Climat
- Préparation d'un catalogue des mesures pour le Pacte Logement 2.0

Ce catalogue des mesures a été avisé par la Commission d'Aménagement en juillet 2017

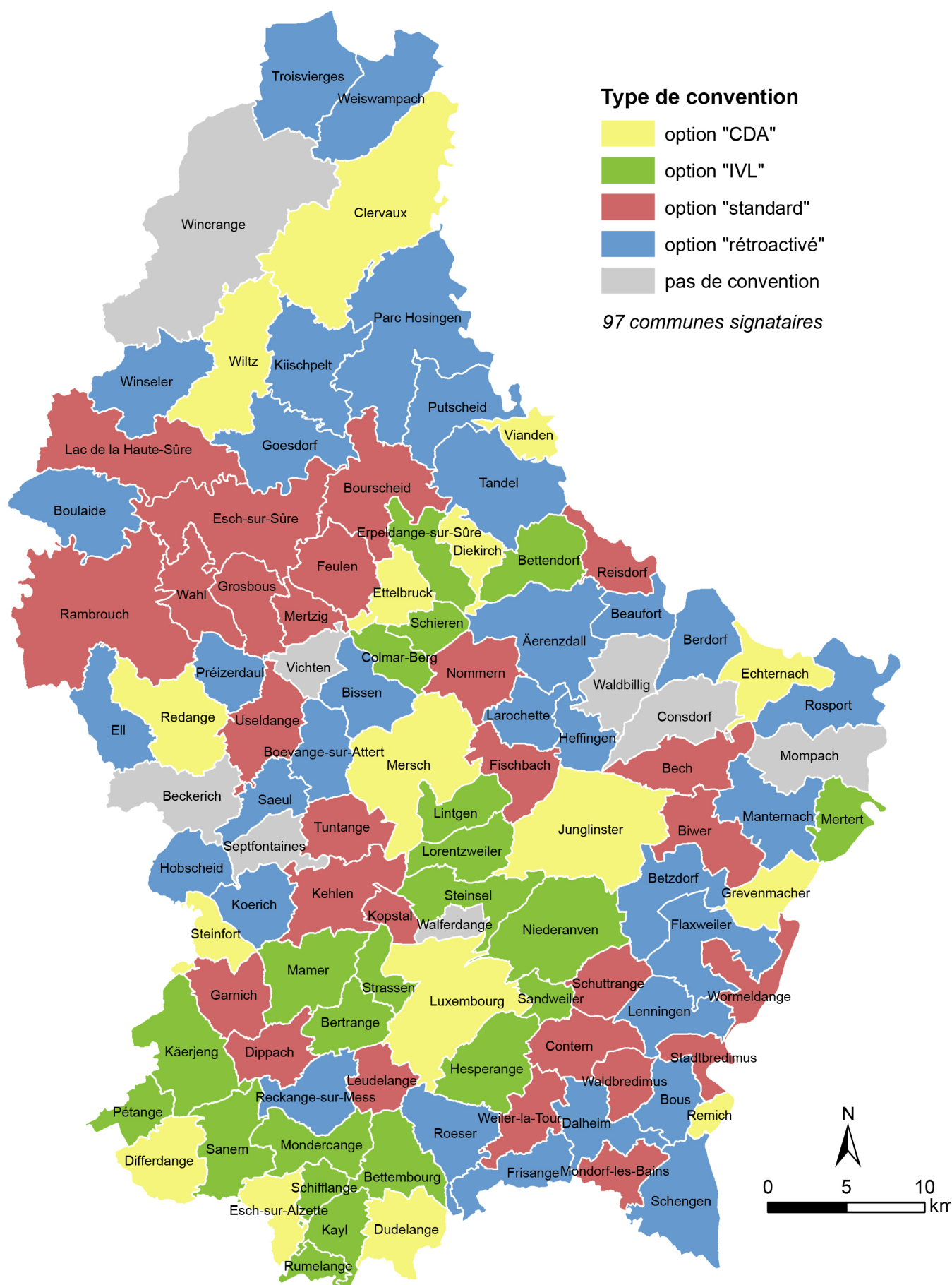
- Préparation d'un cahier des charges pour faire élaborer un catalogue de mesures intégrant une échelle de pondération et un système de certification destinés à orienter les communes vers une politique favorisant la création de logements qualitatifs et durables

En juillet 2017, le GT Pacte Logement 2.0 a été mis en suspens selon décision ministérielle.

II.11.2. Monitoring du Pacte Logement

Un 3e monitoring du Pacte logement est prévu pour début 2018. L'objectif du monitoring est d'une part de vérifier le respect des conditions inscrites dans les conventions Pacte Logement et d'autre part de mesurer l'impact des dispositions de la loi précitée. Par l'intermédiaire d'une lettre circulaire les communes ont été sollicitées en mai 2017 à procéder à une révision des projets de logements et d'équipements collectifs ainsi que des instruments de mise en œuvre du Pacte Logement.

Illustration 1: Type de convention du Pacte Logement signée entre l'Etat et les communes



Source: Ministère du Logement

II.12.

Le *Baulücken*programm

Une *Baulücke* se définit comme un terrain entièrement viabilisé, se situant dans une zone destinée à l'habitat et étant immédiatement constructible moyennant une autorisation de construire. Au Luxembourg, au total 957 ha de terrains constituent des *Baulücken*. Ainsi, le programme gouvernemental 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». Par le biais de ce programme, le ministère du Logement entend en premier lieu sensibiliser les communes, afin de les inciter à viabiliser les terrains non encore utilisés qui se trouvent sur leur territoire et dont elles sont propriétaires.

Une analyse du LISER a révélé que plus de 90% des *Baulücken* sont cependant en propriété de personnes physiques et morales de droit privé. Le ministère du Logement tient à sensibiliser ces propriétaires à mobiliser leurs terrains, via les communes, étant donné que ce sont les représentants communaux qui ont le contact le plus direct avec les habitants/propriétaires de leurs communes et sont donc le mieux placés à jouer un rôle actif dans ce contexte. Par le biais du programme national *Baulücken*, le ministère du Logement entend également 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. La mobilisation des *Baulücken* doit être conçue comme concept global avec autant de composantes locales que de communes, à savoir qu'idéalement chaque commune élabore en collaboration avec le ministère du Logement une stratégie pour l'activation des parcelles se trouvant sur leur terrain.

Mesures entamées

En mars 2017, le ministère du Logement a envoyé une lettre circulaire afin de communiquer aux communes encore une fois les avantages de la couche protégée *Baulücken* au Géoportail et aussi de lancer quelques

informations pratiques aux communes.

En décembre 2017, un total de 29 communes a validé les terrains *Baulücken* sur le site du Géoportail.

Au niveau de la sensibilisation des propriétaires privés et de la mobilisation des terrains communaux, le ministère du Logement a mis à disposition des communes les outils suivants:

- carte interactive identifiant la totalité des *Baulücken*
- soutien financier dans le cadre du programme des aides à la construction d'ensembles et du Pacte Logement
- conseil et accompagnement dans l'élaboration d'une stratégie communale *Baulücken* avec élaboration des outils de sensibilisation nécessaires pour entrer en dialogue avec les propriétaires privés
- Brochure « Lücke sucht Wohnung- neue Chancen für den Wohnungsbau »
- Questionnaire-modèle à réponse volontaire avec une lettre-modèle accompagnant le questionnaire à adresser aux propriétaires privés des terrains définis comme *Baulücke*

Au niveau de la mobilisation des terrains domaniaux, le ministère du Logement a procédé à une analyse urbanistique des terrains *Baulücken* en possession de l'Etat et qui ont été affectés au logement.

Tableau 13: *Baulücken* affectés au ministère du Logement

Commune	Adresse	Surface (ares)
Dudelange	Rue de Hellange, rue des Prés	72,8
Pétange	Rue d'Athus	4,25
Diekirch	Rue du Herrenberg	15,3
Bertrange	Rue de Luxembourg	12,69
Differdange	Rue des Celtes, rue de l'Usine	3,29
Pétange	Route de Longwy	15,95

La même étude a d'ailleurs révélé que les terrains qui se trouvent en mains privées sont souvent utilisés comme investissement en capital à long terme et que la propriété privée a une haute priorité pour la population.

Afin de favoriser des approches innovantes, facilement déclinables sur plusieurs terrains *Baulücken*, le ministère du Logement a organisé un **concours restreint d'architecture et d'urbanisme** portant sur l'aménagement du terrain étatique situé à Dudelange. Le projet lauréat a été sélectionné en été 2017.

Ce projet permettra de réaliser 15 logements de différentes typologies pour quelque 60 personnes. Afin de favoriser l'intégration sociale des futurs habitants, la requalification d'une ancienne ferme prévoit des locaux pour activités collectives pour les futurs habitants et pour la population du quartier.

Suite au concours, le Fonds du Logement a chargé l'équipe lauréate d'une mission complète, ceci en étroite collaboration avec la Ville de Dudelange.



Photo: Jury, Concours Baulücke Dudelange

Un volet important du concours fut le *thinking out of the box* en ce qui concerne les aspects innovants permettant notamment de créer de manière rationnelle, économique et rapide des logements destinés aux différentes configurations de ménages qui composent notre société en mutation. Une partie des logements sont prévus pour permettre la colocation.

A la suite du concours furent organisés deux workshops à ce sujet. Quelque 50 personnes du secteur assistaient aux débats. Les équipes qui avaient participé au concours ainsi que les architectes, aménageurs et ingénieurs ont thématisé un ensemble de pistes destinées à initier et optimiser la production de logements tout en garantissant leur durabilité, la qualité et la flexibilité en vue des différents types de ménage et leurs modes de vie.



Photo: Projet Lauréat STEINMETZDEMEYER

La mobilisation des *Baulücken* doit être conçue comme concept global avec autant de composantes locales que de communes, à savoir qu'idéalement chaque commune élabore en collaboration avec le ministère du Logement une stratégie pour l'activation des parcelles se trouvant sur leur terrain.



Photo: Projet Lauréat STEINMETZDEMEYER



III.

LES TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHÉ DU LOGEMENT SOCIAL

III.1. Le Fonds du Logement

III.2. La Société Nationale des Habitations
à Bon Marché

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

III.2. Le Fonds du Logement

Le Fonds du Logement, qui en tant qu'établissement public a été réorganisé au cours des deux dernières années, travaille depuis le 1er juillet 2017 avec une base légale réformée. En 2017, le Fonds du Logement a finalisé 133 d'unités d'habitation et quatre surfaces commerciales, ce qui constitue, quant à la production d'unités d'habitation, la meilleure année depuis 2009.

III.2.1. Les projets achevés

Durant l'année écoulée, le Fonds du Logement a procédé à la clôture des chantiers suivants:

- Transformation d'un immeuble résidentiel sis coin rue Michel Rodange/rue Adolphe Fischer à Luxembourg, en quatre appartements destinés à la location et construction d'un immeuble adjacent comprenant un espace commercial et trois appartements destinés à la location.



Photo: Ensemble résidentiel - 46-48, rue Michel Rodange - Luxembourg

- Construction d'un ensemble résidentiel comprenant 14 appartements destinés à la location (dont 1 aménagé pour personnes à mobilité réduite), au 39, rue Paul Eyschen à Steinsel



Photo: Ensemble résidentiel – 39, rue Paul Eischen - Steinsel

- Construction d'un immeuble résidentiel comprenant 14 appartements locatifs, route d'Arlon à Steinfort, Lauréat du « Grand Prix Construction Durable » décerné par Construction21 Luxembourg au concours Green Solutions Awards (sept. 2017)



Photo: Immeuble résidentiel – route d'Arlon - Steinfort

Construction d'un ensemble résidentiel, rue de la Gare à Roodt-sur-Syre, comprenant:

- une résidence de six appartements (dont 1 adapté aux personnes à mobilité réduite) et 3 maisons unifamiliales destinés à la vente;
- Une résidence vendue à Yolande a.s.b.l. comprenant huit logements « encadrés » et un espace commercial
- Une résidence comprenant quatre appartements locatifs, ainsi qu'un commerce vendu et un commerce loué.



Photo: Ensemble résidentiel :rue de la Gare, Roodt-sur-Syre

- Construction de 2 résidences comprenant 16 appartements destinés à la vente au 90-92 Grand-rue à Differdange. Ces deux résidences font partie du projet de revalorisation du centre-ville de Differdange, qui comprendra, à terme, neuf résidences aménagées sur trois rangées pour un total de 75 logements

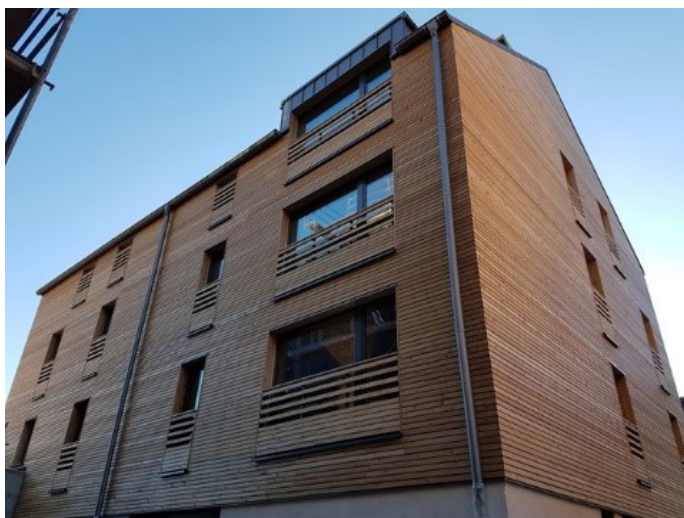


Photo: Résidences à appartements: 90-92, Grand-rue - Differdange

- Construction d'une résidence comprenant 55 logements pour étudiants pour les besoins de l'Université de Luxembourg, au 1-2, Cité Galerie Hondsbësch à Niederkorn



Photo: Logements Etudiants: 1-2, Cité Hondsbësch - Niederkorn

Construction d'une résidence de six appartements de trois chambres à coucher destinée à la vente, coin rue Kondel – rue Pasteur à Oberkorn



Photo: Résidence à appartements – rue Kondel / rue Pasteur - Oberkorn

III.2.2. Les nouveaux chantiers

L'année 2017 fut également l'occasion pour le Fonds du Logement de procéder au démarrage de nouveaux chantiers:

- Construction d'un ensemble de sept maisons unifamiliales à Luxembourg-Cents destiné à la vente subventionnée
- Construction de 10 maisons unifamiliales à Senningerberg, dont quatre destinées à la vente et six à la location
- Construction d'un ensemble de deux résidences aux Nonnewisen (7N) à Esch-sur-Alzette, comprenant 40 appartements et huit commerces. Les logements sont destinés à la vente subventionnée.

III.2.3. Les projets en cours

En parallèle, les activités se sont poursuivies sur d'autres projets :

- Transformation d'un ancien corps de ferme, dit « Haff Bredimus » à Huncherange, en 14 logements locatifs
- Réhabilitation de l'ancienne Ferme Nelson à Colmar-Berg avec aménagement, dans le corps de logis, d'un foyer pour personnes en difficultés comprenant quatre logements destinés à la location. La seconde phase, en cours de planification, prévoit la construction de six maisons unifamiliales en bande
- Construction d'un immeuble de 16 appartements, rue François-Julien Vannérus à Diekirch. L'ensemble des appartements est destiné à la location, dont 10

pour la location subventionnée par l'Etat et six pour la location au marché libre

- Construction des sept résidences à venir dans le cadre du projet les « Terrasses » de Differdange qui comprendra à terme 75 appartements destinés à la vente
- Réalisation d'une résidence locative comprenant 16 logements pour personnes âgées, 12 appartements familiaux, ainsi que des commerces, Place des Alliés à Differdange
- Construction de cinq résidences comprenant six appartements chacune, rue Kahlenbeersch à Echternach. Trois résidences sont destinées à la location tandis que deux sont destinées à la vente
- Construction de deux immeubles résidentiels dans le quartier « Wunnen am Park » à Esch-Nonnewisen, comprenant respectivement 17 appartements et deux commerces (Lot 3SA) et 34 appartements et deux espaces commerciaux (Lot 7SA). Ces deux ensembles, attendus pour 2018, sont destinés à la vente
- A Esch-Nonnewisen toujours, construction de 18 maisons unifamiliales, également destinées à la vente, réparties en deux bandes (lots 6SB1 et 6SB2)
- Réalisation d'un ensemble résidentiel comprenant 23 appartements destinés à la location, «Bei der Poirt» à Grevenmacher
- Construction de 17 maisons unifamiliales destinées à la vente, rue Ferd Schuman, à Mondorf-les-Bains

III.2.4. Les projets de l'avenir

Parallèlement aux chantiers en cours d'exécution, le Fonds assure actuellement des missions de planification et d'urbanisation sur 60 sites environ, principalement des projets de petite à moyenne envergure, représentant un total de quelque 1.200 unités de logement, auxquels s'ajoute le développement de projets de grande envergure tels que « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz et « Neischmelz » à Dudelange. prévoyant la réalisation respectivement de +/- 750 et +/- 1.000 unités de logement.

III.2.5. Les disponibilités foncières

Le Fonds est toujours à la recherche d'emprise foncière intéressante en vue de la réalisation de projets d'envergure. Ainsi, il dispose d'une réserve foncière cumulée d'environ 29,66 hectares en plus des projets sis à Wiltz (25,5 hectares) et à Dudelange (38,5 hectares).

III.2.6. 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

Le parc locatif du Fonds du Logement est le plus important du pays avec 1.890 unités, dont un apport effectif de 39 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds en 2017.

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la capitale, la commune de Differdange ainsi que les villes d'Esch-sur-Alzette et Dudelange recensent à elles seules les deux tiers du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 45 communes accueillant des logements locatifs du Fonds.



Photo: Logements locatifs, Haff Bredimus - Huncherange

Tableau 14: Parc locatif du Fonds du Logement

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (*)
1	Luxembourg	574	30.37	4,98
2	Differdange	306	16.19	12
3	Esch-sur-Alzette	217	11.48	6,52
4	Dudelange	110	5.82	5,57
5	Schifflange	62	3.28	6,40
6	Rumelange	56	2.96	10,49
7	Pétange	52	2.75	2,95
8	Merttert (Wasserbillig)	37	1.95	8,48
9	Bertrange	36	1.90	5,24
10	Sandweiler	35	1.85	10,06
11	Echternach	33	1.74	6,17
12	Grevenmacher	31	1.64	6,52
13	Ettelbruck	25	1.32	2,99
14	Parc Hosingen	25	1.32	7,58
15	Sanem	21	1.11	1,36
16	Bettembourg	19	1.00	1,86
17	Troisvierges	19	1.00	6,25
18	Käerjeng	17	0.89	1,70
19	Mondercange	17	0.89	2,64
20	Mamer	16	0.84	1,89
21	Mersch	15	0.79	1,69
41	Steinsel	15	0.79	2,82
22	Clervaux	15	0.79	3,11
23	Remich	15	0.79	4,31
24	Steinfort	14	0.74	2,75
25	Wiltz	14	0.74	2,19
26	Schengen	13	0.68	2,91
27	Strassen	12	0.63	1,49
28	Schuttrange	9	0.47	2,23
29	Esch-sur-Sûre	8	0.42	3,22
30	Kayl	8	0.42	0,98
31	Erpeldange	6	0.32	2,49
32	Useldange	6	0.32	3,62
33	Junglinster	4	0.21	0,56
34	Rosport (Steinheim)	4	0.21	1,87
35	Reisdorf	4	0.21	3,61
36	Betzdorf (Roodt-sur-Syre)	4	0.21	1,05
37	Wincrange (Asselborn)	4	0.21	0,96
38	Rambrouch (Wolwelange)	3	0.16	0,71
39	Schieren	3	0.16	1,62
40	Lenningen	2	0.11	1,10

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (*)
42	Beaufort (Dillingen)	1	0.05	0,40
43	Diekirch	1	0.05	0,15
44	Winseler	1	0.05	0,87
45	Grosbous	1	0.05	1,06
	TOTAL	1890		–

(*) 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

III.2.7. Chiffres-clés- Fonds du Logement

Pour soutenir sa croissance, le Fonds du Logement a acquis en 2017 des terrains et immeubles pour une contrevaletur s'élevant à près de 6 millions d'euros.

Tableau 15: Chiffres-clés 2012-2017

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
En millions d'euros						
Somme du bilan	376,5	394,4	406,8	429,2	460	*
Ressources en capital ⁽¹⁾	317,9	328,6	332,6	356,6	385,4	*
Provisions	21,1	22,4	25,4	25,3	25,4	*
Immobilisations	52,5	60,8	67,8	76,0	77,7	*
Terrains						
Constructions	243,5	250,5	248,4	261,6	261,9	*
Chiffres d'affaires	58,8	41,5 ⁽²⁾	29,5 ⁽²⁾	26,9 ⁽²⁾	18,9 ⁽²⁾	*
En unités de logements						
Logements loués à des particuliers	1.756	1.765	1.786	1.830	1.851	1.890
Logements vendus à des particuliers	1.349	1.429	1.455	1.495	1.511	1.548
Logements réalisés pour l'Etat et les Institutions ⁽³⁾	323	357	357	424	424	479
Nombre logements achevés (vente/location)	60	119	81	125	19	133
En collaborateurs						
Personnel ⁽⁴⁾	54	60	62	63	63	86

* Information non disponible au moment de la rédaction du présent rapport

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

(2) Nouveau mode de calcul du CA ne prenant pas en compte les constructions réalisées pour compte propre

(3) Mis sur le marché locatif

(4) Nombre d'employés en moyenne au cours de l'exercice

III.2.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché

III.2.1. Activités en 2017 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2017, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM) a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg Domaine du Kiem et Réimerwee, à Luxembourg - Val Ste Croix, à la Route d'Arlon et à Muhlenbach, à Mondercange Wunnen am Park, à Diekirch, à Hostert rue de la Gare, à Grevenmacher rue Seimetz et rue des Remparts, à Junglinster Jong-Mëtt, à Lamadelaine An den Atzénge, à Mersch et enfin à Käerjeng Cité Jean-Christophe.



Photo: Luxembourg-Kirchberg, Domaine du Kiem, Résidence Aludra

III.2.1.1 Luxembourg

Au Plateau de Kirchberg, plusieurs projets sont en cours:

- au Domaine du Kiem

La SNHBM réalise ensemble avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) un projet comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la SNHBM. Les travaux de viabilisation des terrains ont été achevés fin 2014. La première résidence Aludra comporte au total 65 appartements, dont 20 appartements sont affectés au secteur locatif social. La remise des clés définitives a eu lieu au deuxième semestre 2017. Les premiers locataires ont également pu emménager début novembre. La SNHBM y a également finalisé la construction de 32 maisons unifamiliales réparties en 5 groupes. Les acquéreurs ont pu emménager en été 2017. Le bureau d'architectes espagnol Temperaturas Extremas Arquitectos SLP, lauréat d'un concours organisé en collaboration avec le FUAK, a élaboré trois immeubles comprenant au total 88 appartements, dont 18 pour la location sociale. Les travaux de gros œuvre des trois résidences Reda, Coxa et Naos sont achevés.

- Quartier du Parc Réimerwee

Un concours d'architectes a également été organisé pour ce projet en collaboration avec le FUAK en vue de la réalisation de trois ensembles à caractère purement résidentiel. Un premier ensemble est composé de quatre résidences réalisées par le bureau d'architecture autrichien AllesWirdGut. Trois résidences (Enir, Mira et Juza) avec au total 60 appartements seront destinés à la vente. La 4e résidence (Vela) avec 34 appartements sera affectée à la location sociale. Les travaux de terrassement des quatre bâtiments sont achevés. Les travaux de gros œuvre viennent de débuter. Un deuxième projet élaboré par le bureau d'architecture SteinmetzDeMeyer se compose de six

résidences (Giena, Atria, Capella, Isida, Talita et Resha) dont 1 sera destinée à la location sociale. Sur les 131 appartements de ce projet, 25 seront locatifs. Le troisième ensemble, élaboré par les architectes AZPML et Beckmann N'Thépé, comporte trois résidences (Clava, Meïssa et Leonis) de 73 appartements au total, dont 34 seront affectés à la location sociale. Les trois ensembles comptent donc en tout 298 appartements, dont 93 (31%) seront donnés en location sociale.



Photo: Luxembourg-Kirchberg, Domaine du Kiem, Résidence Aludra

- Ilot mixte Porte de l'Europe

Un ensemble urbain mixte destiné à recevoir des commerces, des bureaux, des services et environ 180 logements sera construit vis-à-vis de la Philharmonie. La SNHBM se verra attribuer 10% de la surface des logements, elle recevra donc 15 appartements qui seront affectés à la location sociale. Ce projet a été entamé fin 2017 avec les travaux de terrassement.

A Luxembourg – Val Ste Croix, la SNHBM réalise deux résidences. La première, Lenio, destinée à la vente, est composée de 21 unités. Les remises des clés définitives ont débuté en octobre 2017.

La deuxième, Stella, de 6 appartements, est destinée à la location sociale. Les premiers locataires ont pu emménager début janvier 2018. Aux abords de la route d'Arlon, la SNHBM construit deux immeubles supplémentaires comportant des surfaces de bureaux et 35 appartements destinés à la vente. Les logements ont été cédés avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans.

La Ville de Luxembourg a confié à la SNHBM la mission d'entreprise générale en vue de la réalisation de 35 appartements destinés à la location sociale sur le site Mühlenbach. La SNHBM construit ces logements pour compte de la Ville de Luxembourg.



Photo: Diekirch, rue Victor Muller-Fromes, résidence Rucio

III.2.1.2. Mondercange

La SNHBM a réalisé la construction de 49 maisons unifamiliales pour compte de la Commune de Mondercange. Les acquéreurs des 23 maisons de la première phase se sont vu remettre les clés définitives en juillet 2016. Les clients de la deuxième phase, comprenant 16 maisons, ont reçus les clés définitives au printemps 2017. La remise des clés des maisons de la troisième phase a eu lieu en été 2017.

III.2.1.3. Diekirch

Sur ce site, la SNHBM avait prévu la démolition et la reconstruction de quatre immeubles locatifs; le 5e immeuble devant être rénové. La première nouvelle résidence (Rucio) à 20 appartements a été finalisée en décembre 2016. Les premiers locataires ont pris possession des lieux au début de l'année 2017. Les bâtiments vétustes 3 et 4 ont été démolis courant mai de l'année 2017. La reconstruction de la résidence Platero avec 15 appartements est en attente. Le projet initial devra être adapté suite à des changements du plan d'aménagement général de la Ville. Pour le 5e immeuble, sis 13 rue des Fleurs, les tests d'ionisation sont en cours. La rénovation sera entamée début 2018, en collaboration avec le service des Sites et Monuments Nationaux. Après la rénovation, il comptera six appartements.

III.2.1.4. Hostert

La SNHBM a entamé fin 2015 près de la rue de la Gare la construction d'une résidence à 13 appartements et deux cabinets médicaux ou commerces et de huit maisons jumelées, soit au total 21 logements et deux cabinets/commerces. La Commune, propriétaire du terrain, l'a cédé à la SNHBM par droit d'emphytéose. Les propriétaires des maisons se sont vu remettre les clés définitives en décembre 2017. La remise des clés provisoires des appartements est prévue pour le printemps/été 2018.



Photo: Schuttrange, Leyebierg, Résidence Antares

III.2.1.5. Grevenmacher

- A Grevenmacher, rue Seimetz, la SNHBM a démoli les anciens immeubles locatifs en automne 2015. Les nouvelles résidences Sacy et Valensy, avec en tout 16 appartements destinés à la vente sont en phase de parachèvement. Les remises des clés provisoires sont prévues pour courant du mois de février 2018.

- Le projet sis rue des Remparts (PAP Réngmauer) prévoit 31 appartements tous destinés à la location sociale, 197 emplacements de stationnement, un local Kleederstuff à acquérir par la Ville de Grevenmacher, ainsi qu'une crèche. Les travaux de gros œuvre sont en cours.

III.2.1.6. Junglinster

A Junglinster, le projet JongMëttlënster est réalisé en collaboration avec la Commune de Junglinster et l'Etat. Les terrains appartenant à l'Etat ont été cédés par droit d'emphytéose sur 99 ans à la SNHBM. Ce projet est réparti en trois PAP, dont les deux premiers concernent la SNHBM:

- Le premier PAP, pour compte de la Commune (JU 3-1), prévoit, entre autres, des logements adaptés pour personnes âgées et à mobilité réduite (37 unités). Ce projet est construit par la SNHBM pour compte de la Commune. Sont actuellement en cours les travaux de toitures et de façades.
- Le deuxième PAP (JU 3-2 et 3-3) ne concerne que la SNHBM et comporte huit maisons unifamiliales, 35 appartements (répartis sur cinq immeubles) et environ 130 m² de commerces/bureaux. Deux des cinq immeubles seront affectés à la location sociale, soit 14 appartements. Pour ce projet, les travaux de gros œuvre sont en cours ou déjà partiellement achevés.



Photo: Junglinster, projet JongMëtt

III.2.1.7. Lamadelaine

Le projet An den Atzénge est réalisé en collaboration avec la Commune de Pétange. La Commune a cédé une partie des terrains à la SNHBM; l'autre partie a été vendue à des personnes privées avec les plans des maisons à construire. Le projet prévoit pour la SNHBM la construction de 51 maisons unifamiliales et de trois immeubles avec au total 31 appartements. 1 résidence de neuf appartements sera destinée à la location sociale.

Les travaux de gros œuvre sont achevés pour les résidences et en cours pour les maisons.



Photo: Mondercange, Lotissement Wunnen am Park

III.2.1.8. Mersch

La Commune a mis cinq terrains sur quatre sites à disposition de la SNHBM par droit d'emphytéose pour la réalisation du projet *Baulücken*. La SNHBM construit

sur les prédits terrains en tout 11 maisons unifamiliales destinées à la vente et deux résidences avec au total neuf appartements pour la location sociale. Les travaux de gros œuvre de tous ces projets sont achevés.

III.2.1.9. Käerjeng

Le PAP approuvé prévoit 26 maisons unifamiliales et trois immeubles avec au total 24 appartements le long de la rue de Schouweiler (anciens terrain de foot). 1 des trois résidences sera affectée à la location. La résidence UNU a été mise en chantier en octobre 2017. Les travaux de terrassement des résidences DU et TRI sont achevés.

III.2.1.10. Belvaux

La SNHBM et la Commune de Sanem disposent à Belvaux, au lieudit Geesserwee, des réserves foncières de 5,69 hectares; deux tiers des terrains appartiennent à la Commune. La Commune s'est engagée à vendre ses terrains à la SNHBM. Le PAP prévoit 90 appartements et 93 maisons unifamiliales. Les travaux d'infrastructure sont en cours.

III.2.1.11. Contern

A Contern, An den Steng, la SNHBM a élaboré un PAP d'une envergure d'environ 5,5 hectares, comportant un total de 186 unités, dont 121 appartements et 37 maisons pour la SNHBM, les 28 logements restants étant destinés à des propriétaires privés. Lors des sondages des vestiges archéologiques ont été trouvés et des analyses plus approfondies sont en cours. Les travaux d'infrastructures ont débuté fin 2017.

III.2.1.12. Bettendorf

La SNHBM réalisera le projet 'Hinter dem Schloß' en collaboration avec la Commune de Bettendorf. Le PAP prévoit la création de deux immeubles à cinq appartements et de neuf maisons unifamiliales. La SNHBM construira les deux résidences pour compte de la Commune, qui affectera les appartements à la location sociale. La Commune mettra le terrain pour la construction des neuf maisons à disposition de la SNHBM par droit d'emphytéose. La Commune de Bettendorf a fait procéder à des fouilles archéologiques au premier trimestre 2016.

III.2.1.13. Olm - Elmen

Ce projet a été élaboré en étroite collaboration avec la Commune de Kehlen, divers ministères et le bureau Dewey Muller Architectes et Urbanistes. Il prévoit, à terme, la réalisation d'environ 800 logements sur 27 hectares de terrain. La modification du PAG de la

Commune de Kehlen, prévoyant le reclassement des terrains en terrains constructibles, a été approuvé par le Conseil communal et par le ministère de l'Intérieur. Le premier PAP composé en tout de +/- 380 logements, prévoit une mixité entre maisons unifamiliales et appartements à hauteur de 50%. Environ 25% des logements seront destinés à la location sociale, soit approximativement 100 appartements. Sont également prévus quatre parkings centralisés.

Ce projet innovant donne la priorité à la qualité de vie. Ainsi les voitures n'envahiront pas l'espace public, les enfants pourront jouer dans les rues et les personnes auront l'opportunité de se rencontrer. Sont également prévus sur le site un supermarché, une crèche, une école et une maison pour tous. Le premier PAP a été approuvé par les autorités et le début de chantier est prévu pour 2018. Le planning de construction prévoit que les 100 premiers logements seront achevés conjointement avec l'école et le supermarché, en 2020. Le SNHBM collabore également avec le ministère de l'Environnement et le Sicona qui l'aident à aménager des mesures compensatoires pour la présence du Milan. Une exposition a eu lieu en novembre 2017 afin de présenter au public les projets remis lors de la consultation rémunérée place du Village et du concours ouvert parking est du projet Elmen.



Photo: Olm, Elmen

III.2.1.14. Alzingen – Rothweil

La Commune de Hesperange a elle-même fait élaborer le PAP qui prévoit entre autres quatre immeubles avec au total 42 appartements et 14 maisons unifamiliales qui seront construits et vendus par la SNHBM. La Commune, propriétaire des terrains, les cédera à la SNHBM par droit d'emphytéose. La Commune procède à la construction des infrastructures dès 2017.

III.2.1.15. Helmsange

Ce projet prévoit la réalisation de deux résidences de 20 appartements chacune. La première sera destinée à la location sociale, la deuxième à l'accession à la propriété. La SNHBM a acquis environ 60 ares de propriétaires privés. Elle cédera les logements avec un droit d'emphytéose pour une période de 99 ans.

Le PAP a été approuvé par le conseil communal le 17 juillet 2017 et par le ministère de l'Intérieur le 25 septembre 2017.

III.2.1.16. Niederkorn

La SNHBM a signé une convention avec la Commune de Differdange pour l'acquisition de 1,50 hectares de terrain situés rue de Pétange à Niederkorn. Elle y réalisera trois immeubles avec au total 22 appartements et 30 maisons unifamiliales.

III.2.1.17. Belval Nord

Ensemble avec la Commune de Sanem et avec l'Agora, la SNHBM a organisé un concours de plan directeur remporté par le bureau Tatjana Fabeck Architectes. La SNHBM est propriétaire de 64,16 ares et l'Etat lui cédera encore 37,58 ares. Le PAP y relatif a été approuvé par le conseil communal en date du 10 mars 2017 et par le ministère de l'Intérieur le 23 mai 2017. Sur les terrains revenant à la SNHBM sont prévues 64 unités et environ 1.700 m² de commerces, respectivement de bureaux.

III.2.1.18. Luxembourg – Bonnevoie

Les PAP Itzigerknupp et Anatole France ont été approuvés définitivement par le conseil communal en 2013. La procédure de remembrement du premier projet est très compliquée, mais devrait être achevée à court terme. Le remembrement du PAP Anatole France est signé et des travaux d'infrastructure débiteront en 2018.

III.2.1.19. Heiderscheid

La Commune d'Esch-sur-Sûre est propriétaire unique de plusieurs terrains sis à Heiderscheid, au lieu-dit Schmitzgart, d'une contenance de 204,16 ares. La Commune d'Esch-sur-Sûre a élaboré un plan d'aménagement particulier. En vue de la réalisation de logements à coût modéré, la Commune entend vendre 21 lots à la SNHBM, d'une superficie totale d'environ 61,63 ares. Elle a demandé à la SNHBM de construire sur ces terrains 2 résidences avec 6-8 appartements chacune et 13 maisons unifamiliales. La SNHBM entamera les travaux d'infrastructure à partir d'automne 2018.

III.2.1.20. Bissen

La Commune de Bissen est propriétaire unique de plusieurs terrains sis à Bissen, au lieu-dit Steekrätz, d'une contenance approximative de 5,84 hectares. Lesdits terrains font partie PAP dénommé Steekrätz II, élaboré par la Commune, qui souhaite réaliser, en collaboration avec la SNHBM, un projet de logements

à coût modéré sur une partie desdits terrains. La SNHBM se verra ainsi attribuer trois résidences à huit appartements et huit maisons unifamiliales.

III.2.1.21. Niederanven

A Niederanven, la SNHBM prévoit deux projets, un sur le site Op dem Wakelter, avec 19 maisons unifamiliales et un deuxième dénommé Cité Wakelter, avec six maisons unifamiliales. Les terrains seront mis à disposition par la Commune avec un droit d'emphytéose sur 99 ans. Le premier PAP a été approuvé le 23 octobre 2017 par le ministère de l'Intérieur. Celui du projet Cité Wakelter est encore en procédure. Il sera introduit à la Commune après réception de l'avis du ministère de l'Intérieur.

III.2.1.22. Harlange

En 2007, la SNHBM a acquis 103 ares de la Commune du Lac de la Haute-Sûre et environ 2,17 hectares de divers propriétaires privés. Ce projet prévoit la construction d'environ 45 maisons unifamiliales et 24 appartements sur 3,50 hectares. Le PAP a été approuvé par le conseil communal le 18 septembre 2017 et par le ministère de l'Intérieur le 23 octobre 2017.

III.2.1.23. Bourscheid

La SNHBM a acquis environ 223 ares de terrain de divers propriétaires. Le PAP y relatif prévoit la construction d'approximativement 31 maisons unifamiliales et de 20 appartements. Le PAP est en cours d'élaboration et ne pourra être introduit auprès de la Commune qu'après clarification du PAG.

III.2.1.24. Grosbous

La Commune de Grosbous a cédé à la SNHBM un terrain d'environ 1,8 hectares en février 2016. Elle est maintenant disposée à lui céder 3,11 hectares supplémentaires. Sur ces terrains la SNHBM entend construire environ 57 maisons unifamiliales et 24 appartements. Le PAP est en cours d'élaboration. Il sera prochainement introduit auprès de la Commune pour approbation.

III.2.2. Chantiers futurs

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la SNHBM fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier pour les sites de Mamer et de Sandweiler.

III.2.3. Les chiffres-clés de la SNHBM

Tableau 16: Chiffres-clés 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016	Variations 2015/2016
en millions €						en %
Montant net du chiffre d'affaires	20,9	21,7	21,9	44,1	41,3	-6%
Capitaux propres*	52,1	54,1	60,5	67,9	70,1	3%
Provisions pour risques et charges	0,8	0,5	0,7	1,6	0,6	-63%
Immobilisations corporelles**	97,6	100,2	105,4	112,6	129,4	15%
en logements						
Logements locatifs	170	170	164	184	166	-10%
Locaux commerciaux	1	1	2	7	12	71%

*hors subventions d'investissement en capital

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

NB: Au moment de la rédaction de ce rapport, les chiffres 2017 définitifs n'étaient pas encore disponibles.

III.3.

Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall est un établissement public créé par la loi du 10 décembre 1998. Il est placé sous la tutelle 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.

Exercice 2016

- Les acquisitions immobilières

Le Fonds est actuellement propriétaire de 181 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 rendues obsolètes et peu susceptibles d'être mises en conformité, de sorte que leur réfection devient de plus en plus onéreuse.

- La procédure d'expropriation

Au total 14 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 a suspendu temporairement les procédures engagées.

Tableau 17: Bilan au 31 décembre 2016 et 2015
(en €)

ACTIF	2016	2015
ACTIF CIRCULANT		
Stocks		
Opérations en cours	5 275 142,18€	4 910 142,18€
Créances	- €	5 000,00€
COMPTE DE REGULARISATION	3 790,53€	3 782,97€
TOTAL ACTIF	5 278 932,71€	4 918 925,15€

PASSIF	2016	2015
Résultats reportés	- 2 493 939,94€	- 2 421 974,01€
Résultat de l'exercice	933 265,74€	71 965,93€
PROVISIONS	255 000,00€	- €
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (-1an)	6 507 959,69€	7 366 888,21€
Dettes sur achats et prestations de Services (-1an)	76 647,22€	45 976,88€
TOTAL PASSIF	5 278 932,71€	4 918 925,15€

Tableau 18: Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2016 et 2015

	2016	2015
Autres produits d'exploitation	1 358 838,00€	11 326,74€
Matières premières et consommables et autres charges externes	- 412 547,69€	- 48 016,40€
Autres charges d'exploitation	- €	20 334,77€
Autres intérêts et autres produits financiers	- 12 861,61€	- 14 941,50€
Résultat après impôts sur le résultat	933 428,70€	71 965,93€
Autres impôts	- 162,96€	- €
RESULTAT DE L'EXERCICE	933 265,74€	71 965,93€



IV.

LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

IV.1. L'Agence immobilière sociale

IV.2. Autres intervenants

IV.1.

L'Agence immobilière sociale

La mission principale de l'Agence immobilière sociale (AIS) est la mise à disposition de logements appartenant à des propriétaires bailleurs-privés à des personnes souffrant d'une exclusion sociale et de promouvoir leur inclusion, voire leur réintégration sociale, pour ainsi contribuer à la cohésion sociale. Le projet AIS est cofinancé par le ministère du Logement, le ministère de la Famille et de l'Intégration ainsi que par certaines communes respectivement par leurs offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au ministère du Logement incombe de couvrir des frais relatifs à la gestion de l'AIS ainsi que des frais en relation directe avec les logements, moyennant le paiement d'un forfait de 100€ par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. En outre, le ministère du Logement prend en charge la location des bureaux de l'AIS.



Photo: Semaine Nationale du Logement, mini-conférence



Photo: Inauguration antenne Rodange de l'AIS

Fin 2017, l'AIS gère 296 logements conventionnés (235 logements fin 2016) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à quelque 390.000€ en 2017. Outre ces logements conventionnés, l'AIS gère un certain nombre de logements ne tombant pas sous ladite convention, notamment des anciens logements de service appartenant à l'Etat.



IV.2. Autres intervenants

En 2017, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec d'autres intervenants disposés à œuvrer dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée. Le ministère du Logement soutient ces projets également moyennant le paiement d'un forfait de 100 € par mois et par logement géré.

Tableau 15 : Les partenaires de la gestion locative sociale en 2017

Intervenants	Logements gérés
Fondation pour l'accès au logement	296
Fondation Caritas	21
Stëmm vun der Strooss asbl	7
Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)	71
Ville de Diekirch	19
Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser	12
Office social NORDSTAD	15
Wunnengshëllef	36
Fondation Maison de la Porte ouverte	3
Comité nationale de la défense sociale	1
Syndicat intercommunal Réidener Kanton	4
Office social Dudelange	6
Office social Mersch	3
TOTAL	494