



# Rapport d'activités 2021



# Table des matières

|                                                                                                      |              |                                                                                          |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Introduction</b>                                                                                  | <b>p. 3</b>  | <b>5. Le Pacte logement 2.0</b>                                                          | <b>p. 34</b> |
|                                                                                                      |              | 5.1. CePAL                                                                               | p. 36        |
| <b>1. La situation sur le marché du logement</b>                                                     | <b>p. 5</b>  | 5.2. Collaboration avec myenergy G.I.E.                                                  | p. 36        |
| 1.1. Évolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements                | p. 6         | 5.3. Collaboration avec le Syndicat Intercommunal de Gestion Informatique (SIGI)         | p. 37        |
| 1.2. La demande de logements                                                                         | p. 6         |                                                                                          |              |
| 1.3. Taux d'effort et logement abordable                                                             | p. 9         | <b>6. L'Observatoire de l'habitat</b>                                                    | <b>p. 38</b> |
| 1.4. Prix de vente des logements                                                                     | p. 9         | 6.1. Semaine Nationale du Logement                                                       | p. 39        |
| 1.5. Le potentiel foncier                                                                            | p. 11        | 6.2. Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat                                        | p. 40        |
| <b>2. Les Aides individuelles</b>                                                                    | <b>p. 13</b> | <b>7. Relations avec la Chambre des Députés</b>                                          | <b>p. 41</b> |
| 2.1. Les aides en capital                                                                            | p. 14        | 7.1. Les questions parlementaires et heures de questions                                 | p. 42        |
| 2.2. Les aides en intérêt                                                                            | p. 17        | 7.2. Les débats, motions, pétitions et propositions de loi                               | p. 45        |
| 2.3. Prêts climatiques                                                                               | p. 18        | 7.3. La Commission du Logement                                                           | p. 46        |
| 2.4. La garantie de l'État                                                                           | p. 19        |                                                                                          |              |
| 2.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2021                         | p. 19        | <b>8. Relations avec le service de l'Ombudsmann</b>                                      | <b>p. 48</b> |
| 2.6. Les aides à la location                                                                         | p. 20        |                                                                                          |              |
| 2.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement                        | p. 20        | <b>9. Nouveautés législatives et jurisprudence administrative</b>                        | <b>p. 50</b> |
| 2.8. Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État en matière de logement | p. 21        | 9.1. Extraits de la jurisprudence administrative                                         | p. 57        |
| 2.9. Le Guichet unique des aides au logement                                                         | p. 22        |                                                                                          |              |
| 2.10. La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement                 | p. 23        | <b>10. Relations publiques et autres activités</b>                                       | <b>p. 61</b> |
| <b>3. Les Aides à la pierre</b>                                                                      | <b>p. 25</b> | 10.1. Conférences de presse                                                              | p. 62        |
| 3.1. Promoteurs publics – Chiffres-clés                                                              | p. 29        | 10.2. Foires                                                                             | p. 62        |
|                                                                                                      |              | 10.3. Conférences et autres événements                                                   | p. 63        |
| <b>4. La Gestion locative sociale</b>                                                                | <b>p. 31</b> | 10.4. Participation du ministère du Logement à des groupes de travail, comités et autres | p. 63        |
| 4.1. Les partenaires conventionnés                                                                   | p. 33        |                                                                                          |              |

# Introduction

## Les fondements du logement abordable sont posés

L'année 2021 fut une année particulièrement productive pour l'offensive du logement abordable lancée par le ministère du Logement. En juillet, la Chambre des députés a voté les lois de financement du grand projet d'envergure nationale "Wunne mat der Wooltz", développé par le promoteur public Fonds du Logement. Le même promoteur réalise à Dudelange avec NeiSchmelz un deuxième projet de grande envergure, dont la loi de financement a été déposée en décembre. Rien qu'avec ces deux projets l'État s'engage avec presque 800 millions d'euros et a mis sur les rails plus de 2.400 logements; sans compter les nombreux autres projets de taille plus modeste réalisés par les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre subventionnés par le ministère du Logement.

Cette dynamique est accompagnée par les effets du tout nouveau Pacte logement 2.0 - qui oriente et accompagne les communes dans la création de logements abordables – et dont la loi a également été votée par le parlement en 2021. Depuis, une trentaine de Conseillers logements ont été formés pour épauler les communes dans la mise en place de leur « plan d'action local logement » afin de développer prioritairement leur parc de logements locatifs publics.

Au-delà, je suis particulièrement satisfait d'avoir lancé encore en 2021, avec le dépôt de deux projets de loi, la grande réforme de la législation actuelle de l'aide au logement, datant de plus de 40 ans. Comme prévu dans l'accord de coalition, le système de participations financières pour la création de logements abordables, ainsi que les aides au logement aux particuliers seront adaptés aux besoins d'aujourd'hui. Cette réforme est une pierre angulaire de ma stratégie logement dont l'objectif final est la réalisation du droit au logement.



Le projet de loi relative au logement abordable donne un cadre, clair, transparent et juste aux participations financières de l'État. Ces « Aides à la pierre », accordées aux promoteurs sociaux pour la réalisation de logements abordables, sont liées à certaines conditions (cahier des charges, taux de subventionnement, éligibilité des ménages). La notion de logement abordable sera dorénavant clairement définie. L'abordabilité s'applique à la location et à la vente de logements ayant bénéficié de participations financières étatiques.

L'éligibilité des ménages a été revue, à l'avenir 50% des ménages du Luxembourg seront éligibles pour les logements locatifs abordables, 60% pour la vente abordable et 70% des logements en vente à coût modéré. Avec le bailleur social et le bail abordable, deux nouveaux concepts sont introduits. Le bailleur social assure la gestion locative des logements abordables. Le bail abordable est applicable pour les logements abordables en location et tient compte des revenus et de la composition des ménages pour le calcul du loyer. Un registre national des logements abordables, des locataires et des candidats locataires pour ces logements amènera plus d'équité et de transparence dans leur attribution.

Un deuxième projet de loi simplifie le système des aides individuelles au logement, autant pour les locataires que pour les propriétaires accédants au marché privé. Dorénavant, plus de ménages seront éligibles à ces aides, et elles seront plus généreuses.

Ainsi à mi-mandat, les grands projets de réformes prévus pour le logement dans l'accord de coalition sont lancés. On a retroussé les manches ! On a développé et mis en place des projets, des instruments et des cadres réglementaires amenant un réel impact à l'accès au logement abordable. Cette stratégie logement sera prochainement complétée par la réforme du bail à loyer, l'introduction prévue d'une taxe à la mobilisation des terrains non construits et d'une taxe sur les logements vides. Le changement est en marche !

Je remercie chaleureusement les équipes du ministère du Logement, des promoteurs publics Fonds du Logement et SNHBM, ainsi que tous nos autres partenaires pour leur engagement et leur application à mettre en œuvre cette politique pour le droit au logement – garant de la cohésion sociale et d'un vivre-ensemble harmonieux.

*Henri Kox*

Ministre du Logement



1.

**La situation  
sur le marché  
du logement**



## 1.1. ÉVOLUTION DES FACTEURS DE NATURE À INFLUENCER L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS

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

Ainsi, du côté de la demande de logements, la variable «évolution de la population» ainsi que l'évolution économique apparaissent comme des facteurs-clés.

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

## 1.2. LA DEMANDE DE LOGEMENTS

### 1.2.1 Évolution de la population du Luxembourg depuis 2001

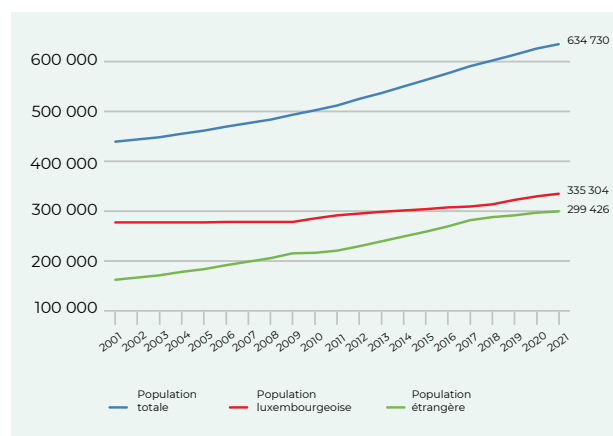
La population du Luxembourg est en croissance permanente. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présente comme suit :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le Luxembourg comptait 634.730 habitants, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de 1,36 % par rapport à 2020.

Pendant la période de 2001 à 2021, notre population a connu une augmentation de 195.230 personnes (+44,42 %).

Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population continue à croître et affiche en 2020 un solde naturel (naissances – décès) de 1.850 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 7.620. La population de résidence a donc augmenté de 9.470 personnes.

**Graphique : Évolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2020**



Source : STATEC

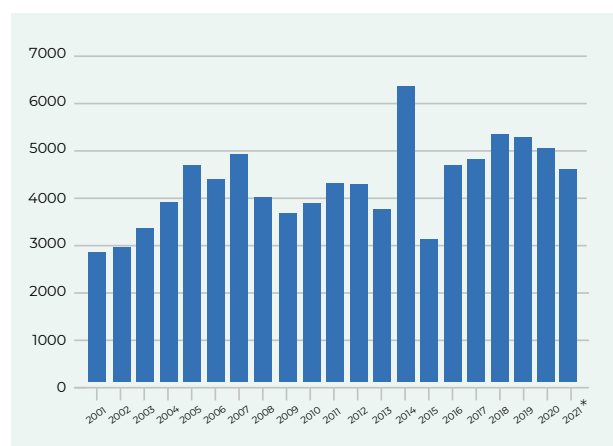
Graphique : Ministère du Logement

### 1.2.2 Évolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 2001

Entre 2001 et 2020, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.363,4 unités.

En 2021, le nombre d'autorisations de bâtir pour les neuf premiers mois de l'année (\*) était de 4.621. Comparé à la même période de l'année 2020, ceci représente une augmentation de 22, 41%.

**Graphique 2 : Évolution du nombre des autorisations de bâtir entre 2001 et 2021**



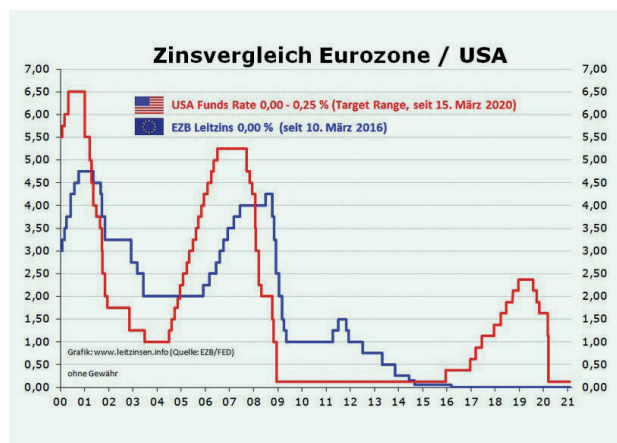
Source : STATEC

Graphique : Ministère du Logement

### 1.2.3. Évolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2021

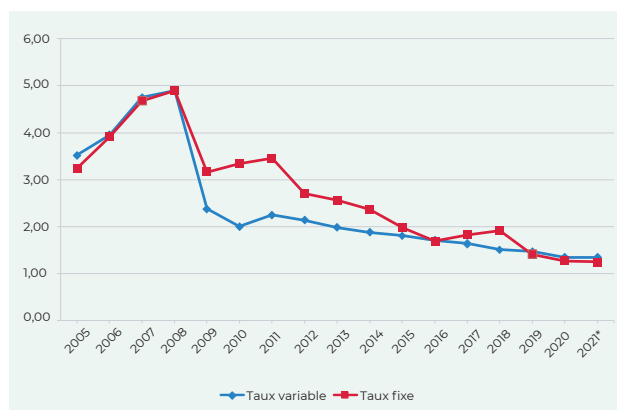
Les dernières années furent marquées par une baisse constante des taux d'intérêt. Dès le déclenchement de la crise financière en 2008, la Banque Centrale Européenne agit énergiquement, ramenant son taux directeur de refinancement BCE de 4,25% en octobre 2008 à 1 % en 2009, puis à 0% en 2016 pour les laisser inchangés en 2021 afin de soutenir au mieux l'économie.

**Graphique : Évolution des taux directeurs de la BCE et de la FED**



Cette baisse significative des taux d'intérêt directeurs a une influence directe sur les prêts hypothécaires. Le marché de l'immobilier est confronté à une baisse marquante des taux d'intérêt des crédits logements.

**Graphique 4 : Évolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2009 et 2021**



Source : BCL

Graphique : Ministère du logement

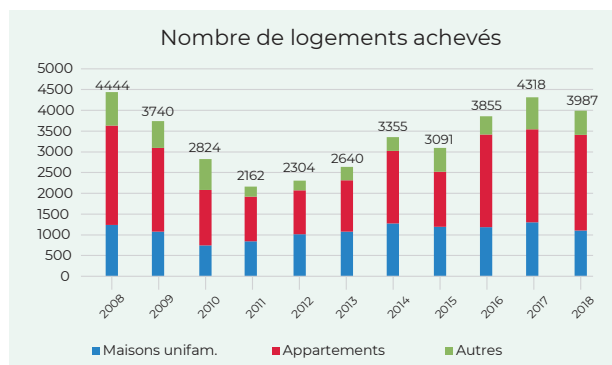
Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à **taux variable moyen** est passé en novembre 2021 à 1,25%. Le **taux d'intérêt fixe moyen** sur les crédits immobiliers accordés aux ménages était à la baisse en passant de 1,27% en 2020 à 1,25% en 2021.

### 1.2.4. Logements nouvellement construits

#### a) Évolution du nombre des logements achevés entre 2008 et 2018

Entre 2008 et 2018, 36.720 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, ce qui correspond en moyenne à 3.338 unités par année.

**Graphique 5 : Évolution du nombre de logements achevés entre 2008 et 2018**



Source : STATEC

Graphique : Ministère du Logement

En 2018, le nombre de logements achevés était de 1.106 maisons unifamiliales et de 2.298 appartements.

De façon intéressante, 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.

Il est intéressant de noter cependant que le nombre de logements achevés est en progression constante depuis 2012 et a dépassé le seuil des 3.000 logements en 2014 (3.355 logements achevés).

#### b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés <sup>1</sup>

##### › Évolution de la taille moyenne des logements :

Quant à la surface habitable moyenne par maison unifamiliale, celle-ci est passée de 140,48 m<sup>2</sup> en 2001 à 136,75 m<sup>2</sup> pour l'année 2018 (-2,65%). Concernant la surface habitable des logements dans les maisons à appartements, celle-ci a baissé de -6,85% depuis 2001 pour passer de 70,56 m<sup>2</sup> à 65,72 m<sup>2</sup> en 2018

**Tableau : Évolution de la taille des logements entre 2001 et 2018 (en m<sup>2</sup>)**

| 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                           |
| 2016  | 145,13                                  | 62,1                            |
| 2017  | 138,61                                  | 66,73                           |
| 2018  | 136,75                                  | 65,72                           |

Source : STATEC - Surface moyenne (en m<sup>2</sup>) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2018

##### › Évolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements :

Les 277 immeubles à appartements réalisés au total en 2018 comprenaient 2.298 unités de logements, soit +2,54% par rapport à 2017.

Statistiquement, la moyenne du nombre de logements par immeubles à appartements pour la période 2001 - 2018 est de 7,60 unités.

Évolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2018

**Tableau : Évolution du nombre des immeubles à appartements / de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2018**

| Année | Nombre d'immeubles à appartements | Nombre de logements immeubles à appartements | Rapport nombre de logements / immeuble |
|-------|-----------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| 2001  | 150                               | 1237                                         | 8,25                                   |
| 2002  | 119                               | 1085                                         | 9,12                                   |
| 2003  | 162                               | 1118                                         | 6,90                                   |
| 2004  | 186                               | 1099                                         | 5,91                                   |
| 2005  | 160                               | 1114                                         | 6,96                                   |
| 2006  | 149                               | 1246                                         | 8,36                                   |
| 2007  | 214                               | 1887                                         | 8,82                                   |
| 2008  | 299                               | 2400                                         | 8,03                                   |
| 2009  | 313                               | 2018                                         | 6,45                                   |
| 2010  | 184                               | 1331                                         | 7,23                                   |
| 2011  | 162                               | 1072                                         | 6,62                                   |
| 2012  | 133                               | 1062                                         | 7,98                                   |
| 2013  | 178                               | 1238                                         | 6,96                                   |
| 2014  | 238                               | 1744                                         | 7,33                                   |
| 2015  | 186                               | 1329                                         | 7,15                                   |
| 2016  | 261                               | 2233                                         | 8,56                                   |
| 2017  | 284                               | 2241                                         | 7,89                                   |
| 2018  | 277                               | 2298                                         | 8,30                                   |

Source : STATEC - Nombre, volume bâti, surface disponible des bâtiments achevés par genre de bâtiment 1970 - 2018

1. Chiffres pour 2019, 2020 et 2021 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

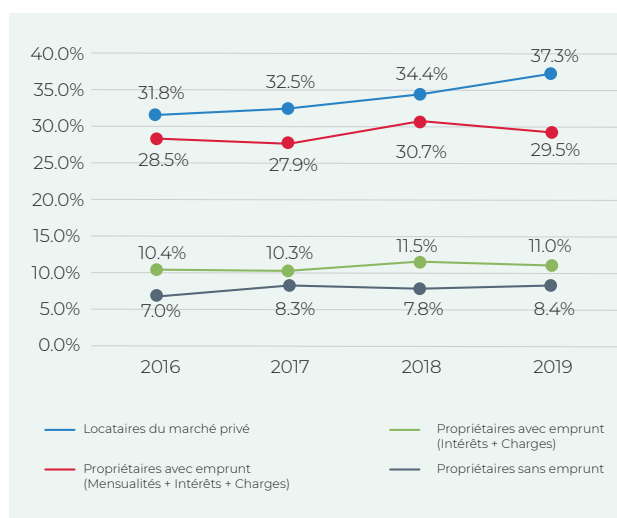
### 1.3. TAUX D'EFFORT

En octobre 2021, l'Observatoire de l'Habitat a publié une mise à jour de ses travaux sur le taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie. La Note 27 de l'Observatoire de l'Habitat se penche particulièrement sur la période 2016-2019, et mobilise à la fois des données issues de l'enquête européenne sur le revenu et les conditions de vie (EU-SILC) et les données de l'Observatoire de l'Habitat sur les prix et les loyers des appartements.

Le taux d'effort mesure le poids du coût total du logement des ménages dans le revenu disponible. Il a été utilisé ici pour décrire et comparer l'impact du coût du logement supporté par les ménages sur la période 2016-2019.

Ce sont les locataires du marché privé qui enregistrent non seulement les taux d'effort les plus élevés, mais aussi la croissance la plus importante du taux d'effort sur cette période. Quant aux propriétaires avec emprunt, leur taux d'effort moyen reste assez stable sur la période observée. Cette moyenne cache néanmoins des disparités selon le niveau de vie: ce sont les moins aisés d'entre eux qui ont connu la plus forte croissance de leur taux d'effort.

**Graphique: Évolution du taux d'effort moyen par mode d'occupation de 2016 à 2019**



Rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage

Ces constats mettent en lumière le contraste entre des loyers qui ont moins fortement progressé que les prix de vente au Luxembourg entre 2016 et 2019, et un taux d'effort qui progresse plus vite chez les locataires que chez les propriétaires.

Ce phénomène peut s'expliquer par les différentes conditions de financement des biens entre les deux modes d'occupation. Les propriétaires ont accès à des prêts immobiliers, ce qui permet de limiter l'impact de la hausse des prix récente sur leur taux d'effort, ce qui n'est pas possible pour les locataires.

### 1.4. PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

#### 1.4.1. 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 des graphiques et des tableaux permettant de visualiser les niveaux et les évolutions des **prix par commune** sur le nouveau site internet mis en ligne en septembre 2021.

Ces statistiques ont permis de montrer que :

- Le prix de vente moyen des appartements existants s'est élevé à 7 805 €/m<sup>2</sup> en moyenne nationale en 2020-2021 (plus précisément entre le 1er octobre 2020 et le 30 septembre 2021), alors que le prix de vente moyen des appartements en construction s'établissait à 8 441 €/m<sup>2</sup> sur la même période.

- Les prix de vente des appartements ont fortement augmenté ces dernières années, et cette croissance des prix n'a pas significativement ralenti avec la crise économique et financière. La demande en logements reste forte.
- Les différences sur le territoire sont toutefois considérables: pour un appartement existant, le prix de vente moyen dépasse 10 000 €/m<sup>2</sup> à Luxembourg-Ville et certaines communes limitrophes, alors que le prix moyen reste inférieur à 5 000 €/m<sup>2</sup> dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays.

En 2021, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mise à jour **chaque trimestre**, en mars, juin, septembre et décembre. Ces statistiques sont notamment disponibles sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat ainsi que sur la plate-forme de données luxembourgeoise Data.lu.

#### 1.4.2. « Le Logement en chiffres », publication conjointe avec le STATEC

Depuis l'année 2014, l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement 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.

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 2021, une unique édition du « Logement en chiffres » a été publiée (en avril) avec deux focus portant sur :

- L'activité sur le marché de l'immobilier résidentiel ;
- L'intégration potentielle des prix des logements dans l'indice des prix à la consommation.

#### 1.4.3. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

Depuis 2012, un partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU permet à l'Observatoire de l'Habitat de disposer de l'ensemble des annonces publiées sur ce portail au cours du trimestre.

Ces données sont utilisées par l'Observatoire de l'Habitat 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 et par quartier à Luxembourg-Ville. En 2021, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mise à jour à deux reprises, en avril et septembre.

Ces statistiques ont notamment mis en évidence les faits suivants :

- Le rôle majeur joué par Luxembourg-Ville sur le marché de la location d'appartements: la capitale concentrait en 2020 2021 (précisément entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021) près de 60% des annonces de location d'appartements.
- Le loyer annoncé moyen au niveau national (31,43 €/m<sup>2</sup> en 2020 2021) est donc fortement tiré par les niveaux relevés à Luxembourg Ville (36,28 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans la capitale en 2020 2021, avec toutefois de grandes disparités selon les quartiers).

- Dans les communes du sud du pays (dans la région de la Minette), qui est l'autre pôle important sur le marché locatif, les loyers annoncés moyens sont plus souvent proches de 20 à 25 €/m<sup>2</sup> pour un appartement.

Ces statistiques sont notamment disponibles sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat ainsi que sur la plate-forme de données luxembourgeoises Data.lu.

## 1.5. POTENTIEL FONCIER

Le 29 novembre 2021, l'Observatoire de l'Habitat a publié trois études sur le potentiel foncier et sa répartition au Luxembourg. Ces études révèlent les grandes capacités de développement de logements au sein des périmètres de construction, mais identifient des blocages au niveau de la mobilisation de ces terrains pour la construction. Une partie des difficultés pour les mobiliser vient de l'accroissement très rapide des prix du foncier constructible depuis 2010. Ces difficultés découlent aussi de la très forte concentration de la détention du foncier : 0,5% de la population résidente possède la moitié de ce potentiel foncier, et un petit nombre de sociétés sont en position de force sur le marché du foncier.

### 1.5.1 Raum+, un outil méthodologique au service la planification territoriale

Projet commun du Département de l'aménagement du territoire (DATer) - Observatoire du développement spatial et du ministère du Logement - Observatoire de l'habitat, Raum+ est un outil méthodologique pour apprécier et répertorier les réserves foncières au Luxembourg. L'idée de base du programme Raum+ est d'utiliser la connaissance du terrain au niveau communal pour estimer de manière plus précise la surface de terrains disponible.

Des entretiens avec les 89 communes où un Plan d'Aménagement Général (PAG) nouvelle mouture a été adopté ou était en voie d'adoption ont été menés pour passer en revue tous les terrains identifiés comme disponibles, et pour collecter des informations qualitatives sur le devenir des terrains. Par exemple, pour chaque terrain, il a été demandé s'il y avait un intérêt du propriétaire à le développer, ainsi que la durée estimée jusqu'au début des travaux de construction. Ceci permet d'obtenir des informations plus complètes que par le passé sur la disponibilité effective des terrains pour la construction. Pour les 89 communes analysées, la réserve foncière disponible à l'habitat s'élève à 3.750 ha. Il est estimé que 142.000 unités de logements pourraient y être construits pour plus de 300.000 habitants supplémentaires.

### 1.5.2. Prix de vente des terrains à bâtir

La Note 28 de l'Observatoire de l'Habitat présente les principaux enseignements de l'analyse des prix de vente des terrains à bâtir jusqu'en 2020. L'indice des prix du foncier résidentiel créé par l'Observatoire de l'Habitat montre une augmentation d'environ +7,9% en moyenne annuelle entre 2010 et 2020. Cette hausse a été relativement régulière jusqu'en 2017, puis une forte accélération est observée, jusqu'à atteindre +16,9% entre 2019 et 2020.

Ces évolutions des prix des terrains sont parfaitement cohérentes avec celles observées sur les prix des logements (anciens ou en construction), mais l'augmentation des prix des terrains est tendanciellement plus forte. Ceci suggère que c'est la hausse des prix des terrains à bâtir qui explique en grande partie l'évolution des prix des logements, alors que les coûts de construction n'avaient que modérément augmenté jusqu'en 2020. Cette note présente aussi de premiers résultats d'une analyse exploratoire consacrée à l'incidence foncière, c'est-à-dire à la part que représente l'achat du terrain à bâtir dans les prix de vente finaux des logements commercialisés en Vente en État Futur d'Achèvement.

### 1.5.3. Concentration du foncier et typologie des propriétaires

Malgré une augmentation du potentiel foncier identifié en 2020/2021, la Note 29 de l'Observatoire de l'Habitat montre que la détention du foncier est restée relativement stable depuis 2016. Ce sont les propriétaires privés qui détiennent toujours la grande majorité du foncier constructible à vocation résidentielle. Au sein de ces propriétaires privés, les personnes morales (sociétés) ont vu leur part du foncier constructible pour l'habitat passer de 15 à 20% entre 2016 et 2020/2021. La détention du foncier est également toujours aussi concentrée. Au niveau des personnes physiques, 3.447 individus (0,5% de la population résidente) possèdent la moitié de l'ensemble du potentiel foncier en 2020/2021 (1.865 hectares).

Du côté des personnes morales, dix groupes de sociétés privées détiennent la moitié de la surface constructible pour l'habitat détenue par l'ensemble des 627 groupes de sociétés. La grande majorité du foncier aux mains de sociétés privées est détenu par des acteurs locaux de l'immobilier. Le croisement des informations sur les propriétaires et des données qualitatives issues du programme Raum+ montre qu'un nombre important de logements pourrait être construit relativement rapidement par leurs propriétaires privés.

Si la construction de tous ces logements potentiels était effectivement démarrée dans les cinq prochaines années, cela mènerait à un quasi doublement des logements produits par année à moyen terme.





2.

**Les Aides  
individuelles  
au logement**



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

Ces aides sont destinées aux personnes qui s'apprêtent à construire, acquérir, transformer ou améliorer leur logement, ainsi qu'aux personnes qui louent sur le marché privé.

## 2.1. LES AIDES EN CAPITAL

### Primes de construction / d'acquisition

Avec 853 unités, le nombre des primes accordées en 2021 a connu une baisse de 21,09% comparé à 2020. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 4.161.639,50 €, a baissé en 2021 de 24,01%.

**Graphique 1: Évolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2012 et 2021**



Source et graphique : Ministère du Logement

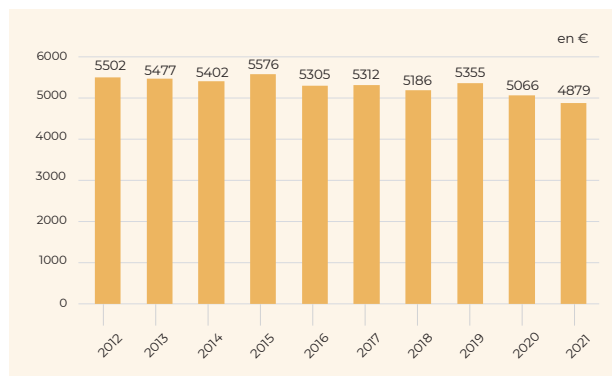
Entre 2012 et 2021, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.372 unités. Quant au chiffre réalisé en 2021, il se situe en dessous de cette moyenne avec 853 de primes accordées (-37,83%).

**Graphique 2: Évolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2012 et 2021 (en millions d'euros)**



Source et graphique : Ministère du Logement

**Graphique 3: Évolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2012 et 2021**



Source et graphique : Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2021 pour la construction et l'acquisition d'un logement a baissé (3,70%) par rapport à 2020.

**Tableau 1: Évolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2012 et 2021**

| Année          | Acquisition (%) | Construction (%) |
|----------------|-----------------|------------------|
| 2012           | 74              | 26               |
| 2013           | 70              | 30               |
| 2014           | 73              | 27               |
| 2015           | 75              | 25               |
| 2016           | 70              | 30               |
| 2017           | 73              | 27               |
| 2018           | 64              | 36               |
| 2019           | 64              | 36               |
| 2020           | 61              | 39               |
| 2021           | 62              | 38               |
| <b>Moyenne</b> | <b>69</b>       | <b>31</b>        |

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

**Tableau 2: Récapitulatif du nombre des primes de construction/ d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements**

| année | nombre des primes d'acquisition |                |       | nombre des primes de construction |                |       | nombre total des primes accordées |
|-------|---------------------------------|----------------|-------|-----------------------------------|----------------|-------|-----------------------------------|
|       | appart.                         | mais. uni-fam. | total | appart.                           | mais. uni-fam. | total |                                   |
| 1979  | 123                             | 564            | 687   | 25                                | 141            | 166   | 853                               |
| 1985  | 318                             | 1.187          | 1.505 | 115                               | 384            | 499   | 2.004                             |
| 1990  | 485                             | 1.316          | 1.801 | 298                               | 586            | 884   | 2.685                             |
| 1991  | 747                             | 1.718          | 2.465 | 441                               | 656            | 1.097 | 3.562                             |
| 1992  | 661                             | 1.262          | 1.923 | 625                               | 688            | 1.313 | 3.236                             |
| 1993  | 699                             | 1.234          | 1.933 | 608                               | 577            | 1.185 | 3.118                             |
| 1994  | 543                             | 1.121          | 1.664 | 524                               | 612            | 1.136 | 2.800                             |
| 1995  | 560                             | 1.129          | 1.689 | 459                               | 413            | 872   | 2.561                             |
| 1996  | 504                             | 1.039          | 1.543 | 457                               | 349            | 806   | 2.349                             |
| 1997  | 538                             | 1.042          | 1.580 | 401                               | 356            | 757   | 2.337                             |
| 1998  | 585                             | 1.116          | 1.701 | 467                               | 342            | 809   | 2.510                             |
| 1999  | 538                             | 929            | 1.467 | 354                               | 226            | 580   | 2.047                             |
| 2000  | 610                             | 993            | 1.603 | 444                               | 237            | 681   | 2.284                             |
| 2001  | 564                             | 837            | 1.401 | 252                               | 253            | 545   | 1.946                             |
| 2002  | 574                             | 782            | 1.356 | 431                               | 162            | 593   | 1.949                             |
| 2003  | 872                             | 1.011          | 1.883 | 604                               | 197            | 801   | 2.684                             |
| 2004  | 955                             | 1.013          | 1.968 | 504                               | 123            | 627   | 2.595                             |
| 2005  | 891                             | 849            | 1.740 | 462                               | 149            | 611   | 2.351                             |
| 2006  | 905                             | 702            | 1.607 | 430                               | 145            | 575   | 2.182                             |
| 2007  | 914                             | 702            | 1.616 | 413                               | 111            | 524   | 2.140                             |
| 2008  | 890                             | 596            | 1.486 | 365                               | 94             | 459   | 1.945                             |
| 2009  | 721                             | 547            | 1.268 | 300                               | 73             | 373   | 1.641                             |
| 2010  | 770                             | 645            | 1.415 | 371                               | 79             | 450   | 1.865                             |
| 2011  | 792                             | 576            | 1.368 | 405                               | 114            | 519   | 1.887                             |
| 2012  | 805                             | 523            | 1.328 | 376                               | 95             | 471   | 1.799                             |
| 2013  | 656                             | 419            | 1.075 | 369                               | 90             | 459   | 1.534                             |
| 2014  | 642                             | 398            | 1.040 | 271                               | 107            | 378   | 1.418                             |
| 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                             |
| 2018  | 515                             | 323            | 838   | 365                               | 99             | 464   | 1.302                             |
| 2019  | 587                             | 350            | 937   | 412                               | 108            | 520   | 1.457                             |
| 2020  | 395                             | 261            | 656   | 340                               | 85             | 425   | 1.081                             |
| 2021  | 314                             | 213            | 527   | 219                               | 107            | 326   | 853                               |

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

En 2021, le rapport entre les primes d'acquisition et les primes de construction était de 1,62:1.

### Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'État à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne. De 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 respectivement sur le compte d'épargne-logement, sans qu'elle ne puisse dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 €. En 2021, le nombre de primes accordées était de 31 unités, correspondant en moyenne à quelque 673€ par bénéficiaire.

### Prime d'amélioration de logements anciens

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2021, 138 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 322.428,24€. Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187€ en 1989 à 2.336€ en 2021.

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

En 2021, 10 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.242€. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.265 ménages ont pu bénéficier de cette mesure.

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

Pendant l'année budgétaire 2021, 1 demande de prime pour personnes handicapées physiques a connu une suite favorable. Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'État aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques s'élève à 15.000€.

Entre 1984 et 2021, 293 ménages ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,50 millions d'euros.

**Tableau 3: Aides en capital payées entre 2012 et 2021 (en millions d'euros)**

|                                                                 | 2012         | 2013         | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021*       |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Prime de construction et Prime d'architecte</b>              | 2,04         | 2,23         | 1,49        | 1,83        | 1,38        | 1,66        | 2,33        | 2,49        | 1,68        | 1,40        |
| <b>Prime d'acquisition</b>                                      | 7,44         | 6,72         | 5,20        | 7,03        | 4,84        | 5,95        | 5,24        | 5,48        | 3,57        | 2,78        |
| <b>Prime d'épargne</b>                                          | 0,50         | 0,45         | 0,25        | 0,37        | 0,23        | 0,28        | 0,15        | 0,14        | 0,10        | 0,02        |
| <b>Prime d'amélioration et Prime pour aménagements spéciaux</b> | 0,88         | 0,92         | 0,54        | 0,69        | 0,51        | 0,59        | 0,45        | 0,44        | 0,35        | 0,33        |
| <b>Total</b>                                                    | <b>10,86</b> | <b>10,32</b> | <b>7,48</b> | <b>9,92</b> | <b>6,96</b> | <b>8,48</b> | <b>8,17</b> | <b>8,55</b> | <b>5,70</b> | <b>4,53</b> |

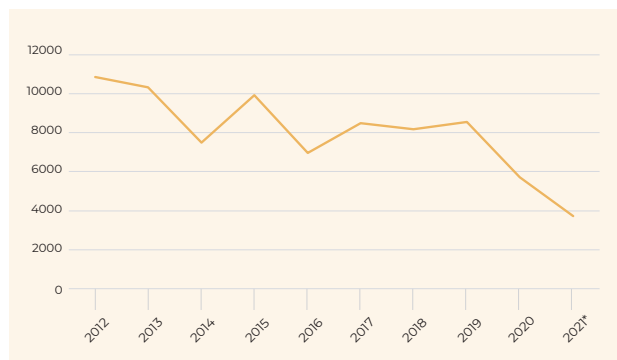
\*Montants accordés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire en question

### Evolution des aides en capital de l'État en matière de logement entre 1992 et 2021

Le gouvernement continue à investir dans le domaine des aides individuelles en matière de logement, poursuivant de cette manière une politique active du logement depuis la fin des années 1980.

Entre 1992 et 2021, 335,66 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital.

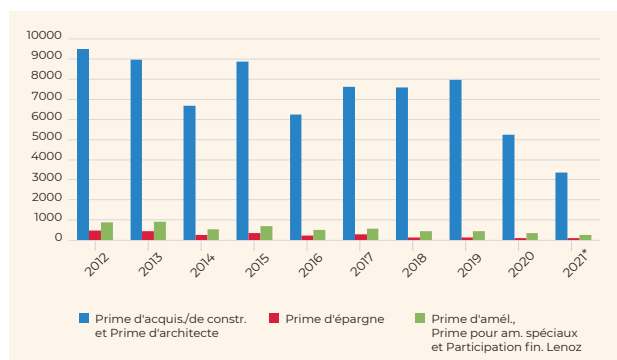
**Graphique 4: Évolution du total des aides en capital payées entre 2012 et 2021 (en millions d'euros)**



\*Année budgétaire non encore clôturée (Situation au 05.01.2022)

Source et Graphique : Ministère du Logement

**Graphique 5: Répartition par type d'aides en capital payées entre 2012 et 2021 (en millions d'euros)**



\*Année budgétaire non encore clôturée (Situation au 05.01.2022)

Source et Graphique : Ministère du Logement

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 prévue par cette même loi.

## 2.2. LES AIDES EN INTÉRÊT

### 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 2021, un montant global de 13,60 millions d'euros

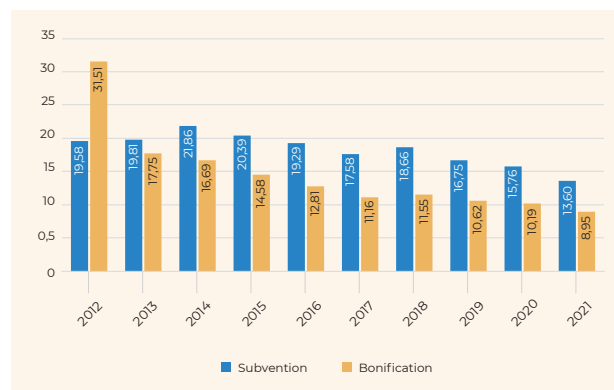
a été liquidé en tant que subventions d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 99.017 unités en 2021, soit une diminution de 11,37% par rapport à 2020.

### Bonification d'intérêt

La bonification d'intérêt est avant tout placée dans l'optique familiale. Ainsi les bénéficiaires de cette mesure, introduite en 1991, sont 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 2021, 132.309 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 8,95 millions euros, soit quelque 745.580 euros en moyenne par mois.

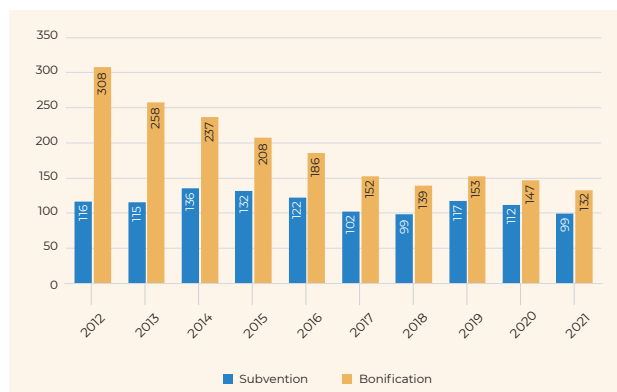
**Graphique 6: Évolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2012 et 2021 (en millions d'euros)**



Source et graphique : Ministère du Logement

Aux 22.550.940,00€ accordés en 2021 comme subventions et bonifications d'intérêt correspondent 231.326 paiements.

**Graphique 7: Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2012 et 2021 (en milliers)**



Source et Graphique : Ministère du Logement

**Tableau 4: Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2012 et 2021 (en milliers)**

| Année                    | Subvention d'intérêt | Bonification d'intérêt | Total         |
|--------------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| 2012                     | 19,58                | 31,51                  | 51,09         |
| 2013                     | 19,81                | 17,75                  | 37,56         |
| 2014                     | 21,86                | 16,69                  | 38,55         |
| 2015                     | 20,39                | 14,58                  | 34,97         |
| 2016                     | 19,29                | 12,81                  | 32,10         |
| 2017                     | 17,58                | 11,16                  | 28,74         |
| 2018                     | 18,66                | 11,55                  | 30,21         |
| 2019                     | 16,75                | 10,62                  | 27,37         |
| 2020                     | 15,76                | 10,19                  | 25,95         |
| 2021                     | 13,60                | 8,95                   | 22,55         |
| <b>Total 2012 – 2021</b> |                      |                        | <b>329,09</b> |

Source: Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 2.2., l'État a accordé quelque 983,10 millions d'euros entre 1998 et 2021.

Pour l'année 2021, on peut constater une baisse du montant des subventions d'intérêt (-13,65%) ainsi qu'une baisse du montant des bonifications d'intérêt (-12,18%). 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 amené de 0,75% à 0,50% par enfant à charge.

## 2.3. PRÊTS CLIMATIQUES

Le KlimaPrêt (prêt climatique), mis en place dans le cadre du paquet « Klimabank an nohaltegt Wunnen », constitue un régime d'aides financières destiné à promouvoir la rénovation énergétique durable des logements.

Le Gouvernement identifie l'assainissement des bâtiments existants comme une priorité, tant pour réduire la consommation d'énergie nationale, que pour éviter une paupérisation des populations fragilisées par une augmentation des coûts consacrés au chauffage.

C'est dans ce contexte que le paquet « Klimabank an nohaltegt Wunnen » a été développé, ainsi il vise à promouvoir à la fois la construction durable, l'assainissement énergétique durable des bâtiments d'habitation et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Un des éléments du paquet « Klimabank an nohaltegt Wunnen » est le prêt climatique, qui existe en deux versions :

### Le paquet KlimaPrêt à taux zéro

Le prêt climatique à taux zéro est accessible aux ménages à revenu faible ou modéré et est entièrement garanti par l'État afin de faciliter l'accessibilité à un prêt bancaire et de réduire les frais liés aux garanties exigées par les établissements financiers.

En outre, le ministère du Logement prend en charge (jusqu'à concurrence d'un montant de 1.500€) les honoraires liés au service d'un conseil en énergie, prérequis pour pouvoir bénéficier du prêt.

En cas de réalisation des travaux, des aides financières sont accordées par le ministère du Logement. Il peut s'agir d'une prime en capital (jusqu'à 10% du capital emprunté), de la prise en charge de l'intégralité des intérêts échus sur le prêt (jusqu'à un montant total de 5.000€) et des honoraires du conseiller en énergie pour l'accompagnement ponctuel de la mise en œuvre des travaux (jusqu'à 1.500€).

Depuis l'entrée en vigueur du paquet KlimaPrêt à taux zéro, 63 demandes ont été introduites.

Jusqu'à présent, 7 demandes de prise en charge des honoraires du conseiller en énergie et 4 demandes en obtention d'un prêt climatique à taux zéro ont reçu une suite favorable.

### Le KlimaPrêt à taux réduit

Contrairement au prêt climatique à taux zéro, le prêt climatique à taux réduit est accessible à tout particulier ou toute entreprise. Il s'agit ici d'une subvention d'intérêts jusqu'à 1,5% sur le prêt contracté pour le financement des travaux d'assainissement énergétique (jusqu'à un montant total de 10.000€).

Depuis l'entrée en vigueur des prêts climatiques, 337 demandes pour un prêt climatique à taux réduit ont été introduites dont 129 ont reçu une suite favorable pour un montant total de 256.424,40€.

## 2.4. LA GARANTIE DE L'ÉTAT

Au cas où un emprunteur ne peut fournir des garanties suffisantes aux organismes prêteurs, l'État 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 vivant dans le même ménage. Les 124 garanties de l'État accordées en 2021 s'élevaient en moyenne à 126.323€.

## 2.5. TYPOLOGIE DES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT EN 2021

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

#### ► État civil:

Avec 37,98% des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et personnes divorcées (37,16%).

#### ► Situation familiale:

En 2021, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 54,58%, des bénéficiaires d'une prime de construction / d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne représente 28,40% des bénéficiaires.

#### ► Revenu:

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel inférieur à 37.799,10€, sont proportionnellement beaucoup plus représentés (52,17%) que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

### Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2021

En 2021, 86,23% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A noter également que 47,10% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est inférieur à celui de 2020.

### Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2021

#### ► État civil:

La catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (57,35%) à bénéficier en 2021 d'une subvention d'intérêt. De façon générale, les résultats obtenus en 2021 dans cette catégorie sont quasiment identiques à ceux constatés en 2020.

#### ► Situation familiale:

Par rapport à 2020, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté stable avec 68,03% en 2021.

#### ► Revenu:

En 2021, 23,91% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt disposaient d'un revenu annuel inférieur à 27 299,35€, alors que

24,32% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 27.299,35€ et 33.599,20€.

### Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2021 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

#### ► État civil:

Tout comme en 2020, la catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (82,30%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2021.

#### ► Situation familiale:

Les ménages ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 2021: 78,90% contre 78,98% en 2020.

#### ► Âge:

28,73% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 76,45% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

## 2.6. LES AIDES À LA LOCATION

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

L'État peut fournir une garantie locative au candidat-locataire d'un logement issu du marché privé. Cette aide prend la forme d'un certificat par lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

16 demandes de garantie locative pour un montant global de 48 090,00€ ont connu une suite favorable en 2021.

### La subvention de loyer

De nombreux ménages à revenus modestes, ne peuvent pas acquérir de logement. Souvent, ils rencontrent également de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Pour leur faciliter l'accès à un logement locatif sur le marché

privé, les pouvoirs publics interviennent, ceci sous forme d'une subvention de loyer.

### Adaptation de la subvention de loyer

Avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2020 – avec l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 27 mars 2020 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. Les paramètres de calcul de cette aide ont été adaptés de sorte à élargir le champ d'application de cette aide.

Une modification des limites de revenu a été mise en place afin d'agrandir le champ des bénéficiaires d'une subvention de loyer parmi les ménages disposant d'un revenu faible ou modéré.

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021, un montant global de 10,59 millions d'euros a été liquidé en tant que subvention de loyer (pour l'année 2020, ce montant s'élevait à 9,56 millions d'euros). Le nombre de paiements correspondant s'élève à 66.895 unités.

## 2.7. REMBOURSEMENT DES DIFFÉRENTES AIDES INDIVIDUELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au ménage bénéficiaire pendant un délai d'au moins dix ans.

Entre 1989 et 2021, quelque 203,61 millions d'euros ont ainsi été restitués au Trésor. Ce montant englobe également les remboursements des aides en intérêt. En 2021, le montant total des remboursements s'élevait à 7,15 millions d'euros répartis sur 4.216 dossiers.

## 2.8. RÉCAPITULATIF DE L'ENSEMBLE DES AIDES INDIVIDUELLES ACCORDÉES PAR L'ÉTAT EN MATIÈRE DE LOGEMENT

### Les chiffres-clés de l'année 2021

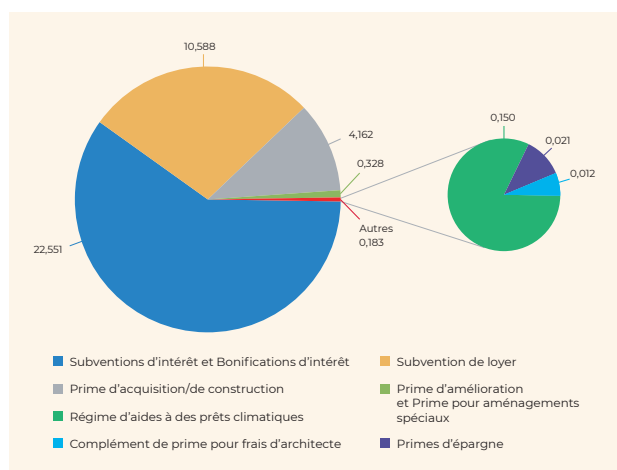
En 2021, l'État a accordé **37,812 millions d'euros** d'aides individuelles directes en matière de logement.

**Tableau 5: Récapitulatif de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'État en 2021**

| Nature de l'aide individuelle                              | Montants (en millions d'€) | Nombre des dossiers individuels |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Primes d'acquisition / de construction                     | 4,162                      | 853                             |
| Primes d'épargne                                           | 0,021                      | 31                              |
| Primes d'amélioration et Primes pour aménagements spéciaux | 0,328                      | 139                             |
| Complément de prime pour frais d'architecte                | 0,012                      | 10                              |
| Subventions d'intérêt et Bonifications d'intérêt           | 22,551                     | 16 006                          |
| Régime d'aides à des prêts climatiques                     | 0,150                      | 166                             |
| Subvention de loyer                                        | 10,588                     | 7 146                           |
| <b>Total</b>                                               | <b>37,812</b>              | <b>24 351</b>                   |

Source: Ministère du Logement

**Graphique 8: Répartition des aides individuelles accordées en 2021 (en millions d'euros)**



Source et Graphique: Ministère du Logement



## Aides individuelles :

## Montants liquidés de 2015 à 2021

| Type d'aide individuelle<br>(article budgétaire)                                         | 2012          | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021*         | Total          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Subventions/Bonifications d'intérêt<br>(15.0.34.080)                                     | 51.090.304,57 | 37.560.995,81 | 38.553.357,61 | 34.962.609,70 | 32.102.112,15 | 28.732.161,39 | 30.210.799,37 | 27.365.586,53 | 25.942.752,32 | 22.550.940,00 | 329.071.619,45 |
| Prêts clima.: participation à la charge<br>d'intérêts (15.0.34.081)                      | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 21.365,41     | 18.659,00     | 110.736,13    | 105.663,86    | 256.424,40     |
| Subvention de loyer (15.0.34.090)                                                        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 837.272,62    | 2.061.981,86  | 5.239.261,53  | 7.446.323,19  | 9.555.336,42  | 10.588.104,65 | 35.728.280,27  |
| Primes de construction/d'acquisition et<br>primes d'architecte (45.0.53.001)             | 9.477.504,54  | 8.948.219,29  | 6.686.476,25  | 8.860.377,14  | 6.224.121,84  | 7.609.772,11  | 7.574.620,50  | 7.970.541,84  | 5.244.430,00  | 4.174.059,50  | 72.770.123,01  |
| Primes épargne (45.0.53.000)                                                             | 496.517,77    | 453.902,63    | 248.703,17    | 367.691,20    | 234.661,95    | 283.254,99    | 148.248,87    | 140.826,46    | 97.195,59     | 20.875,63     | 2.491.878,26   |
| Primes amélioration (45.0.53.000)                                                        | 879.840,58    | 909.495,01    | 543.884,85    | 693.364,52    | 512.816,56    | 586.352,50    | 436.556,21    | 433.680,25    | 354.754,33    | 322.428,24    | 5.673.173,05   |
| Participation financière certificat<br>de durabilité (45.0.53.000)                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 7.500,00      | 41.250,00     | 48.750,00      |
| Prêt clima.: prise en charge conseiller en<br>énergie et primes en capital (45.0.53.003) | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 1.500,00      | 1.500,00      | 3.000,00      | 6.000,00       |
| Primes handicapés (45.0.53.004)                                                          | 2.541,76      | 10.491,66     | 0,00          | 0,00          | 1.179,12      | 2.791,20      | 15.000,00     | 2.647,42      | 0,00          | 5.853,15      | 40.504,31      |
| Aide épargne logement (45.0.53.008)                                                      | 8.000,00      | 6.200,00      | 17.100,00     | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 31.300,00      |
| TOTAL                                                                                    | 61.954.709,22 | 47.889.304,40 | 46.049.521,88 | 44.884.042,56 | 39.912.164,24 | 39.276.314,05 | 43.645.851,89 | 43.379.764,69 | 41.314.204,79 | 37.812.175,03 | 446.118.052,75 |

## 2.9. LE GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT

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. 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 et l'assainissement énergétique de leur logement actuel.

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

### 1) 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;

2) les adresses utiles de toutes les institutions et organismes œuvrant dans le domaine du logement;

3) 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;

4) les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique ;

5) la législation en matière de bail à loyer et de la copropriété des immeubles bâtis.

\* Montants accordés jusqu'au 31 décembre 2021

Source:Ministère du Logement

### Consultation en matière d'aides individuelles et renseignements généraux concernant l'habitat

En 2021, un total de 15.212 citoyens se sont présentés au Guichet unique des aides au logement afin d'obtenir soit des informations en rapport avec les aides individuelles au logement, soit des renseignements généraux concernant l'habitat.

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

En 2021, le Call Center était ouvert 253 jours au cours desquels un total de 78.033 appels ont été reçus.

Quant aux appels téléphoniques et aux demandes d'information 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.

### 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, myenergy vise à toucher un maximum de personnes en vue de sensibiliser et d'informer sur les enjeux liés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables. En proposant un conseil initial en énergie dans les locaux du Guichet unique des aides au logement, myenergy touche les usagers en quête d'informations sur leur logement et les sensibilise aux dimensions liées à l'énergie.

Le « myenergy infopoint » offre la possibilité à chacun de rencontrer un conseiller myenergy et d'aborder les questions liées à la thématique 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 chaque mardi de 08h00 à 12h00.

### Consultation en matière de construction écologique

Ces consultations concernent en premier lieu les répercussions sur la santé résultant de l'usage de matières polluantes telles que le formaldéhyde, isocyanate, matières dissolvantes, asbeste, champs électromagnétiques, radioactivité, ainsi que des moisissures. Les questions portent également sur la construction naturelle et durable avec des produits bruts indigènes ainsi que 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 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 également profiter des conseils de l'OekoZenter.

## 2.10. LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT

En décembre 2021, le Gouvernement a déposé le projet de loi no. 7938 qui prévoit une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux actuels et futurs locataires et propriétaires du marché privé ainsi qu'une panoplie de mesures visant la simplification et la transparence de ces aides.

L'accès aux aides destinées aux locataires est élargi et facilité. A l'avenir, le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative sera augmentée

de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence ainsi que la condition de fournir au moins 3 mois de revenu seront abolies.

Quant à la garantie de l'État pour l'acquisition ou la construction d'un logement, le projet de loi introduit dorénavant des plafonds de revenu. Ces plafonds seront fixés de manière à ce que 75% - 80% de la population y soit éligible. Le montant maximal de la garantie sera augmenté d'un tiers.

Les conditions d'octroi des aides à la propriété ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de dix à deux ans ou encore avec l'abolition des conditions de surfaces des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur dix ans d'épargne cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000€.

Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides :

Ainsi, une prime pour la création d'un logement intégré s'élevant à 10 000€ sera introduite. Le logement intégré consiste en un deuxième logement

dans une maison unifamiliale. Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur, soit à partir d'un espace de circulation collectif) et le propriétaire qui en fait la demande doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

Les primes pour rénovations énergétiques seront complétées par la prime d'amélioration pour rénovation énergétiques, le «Topup PRIME-House». Il s'agit d'une aide pour les ménages à revenus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire allant jusqu'à 40% de la PRIME-House accordée par le ministère de l'Environnement.

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup PRIME-House ») sont regroupées en une cagnotte d'aide en capital plafonnée. Ainsi un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au cours de sa vie dépendamment de son revenu et de sa situation familiale au moment de la demande.

Ces aides ne sont attribuées que sous conditions que le bénéficiaire occupe personnellement le logement pour lequel il en bénéficie et qu'il s'agisse de son logement unique.





**3.**

**Les Aides à la  
pierre accordées  
par l'État en 2021**



L'État peut accorder des participations financières pouvant atteindre jusqu'à 75 % du coût du projet, voire de 100 % pour les structures d'hébergement des demandeurs de protection internationale.

Les taux de subventionnement sont différenciés par type de projet et par type de promoteur social concerné :

Pour les logements destinés à la vente sous emphytéose, les promoteurs publics – les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM –peuvent recevoir jusqu'à :

- ▶ 50 % du prix d'acquisition de terrain, des frais d'études et d'aménagement et
- ▶ 70 % des frais liés à l'aménagement de places de jeux et des espaces verts.

Pour les logements destinés à la location abordable, les promoteurs sociaux peuvent recevoir jusqu'à :

- ▶ 75 % des frais d'aménagement, de construction ou de rénovation ;
- ▶ 70 % des frais pour des logements destinés à héberger des étudiants et stagiaires ;
- ▶ 100 % des frais pour des logements destinés à héberger des demandeurs de protection internationale qui sont réalisés par des promoteurs publics

En vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'État 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.

En avril 2020, le ministère du Logement a mis en place le Fonds spécial de soutien au développement du logement. Ce nouvel outil financier permet une plus grande souplesse budgétaire et une transparence accrue. En effet, le Ministre du Logement soumettra annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel.

Ce fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière à :

- ▶ la construction d'ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- ▶ la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- ▶ la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements;
- ▶ l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- ▶ les projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

# Aides à la pierre\*

## Pour la réalisation de logements abordables destinés à la location

**Promoteurs sans but de lucre**  
Associations sans but lucratif, fondations, hospices civils, offices sociaux, sociétés d'impact sociétal, le Kierchefong

**Promoteurs publics**  
Communes, Fonds du Logement et SNHBM



**75%**

Pour des logements destinés à héberger des étudiants, stagiaires, doctorants

**70%**



**75%**

Du prix de construction / rénovation ou d'acquisition de logements abordables

**70%**  
pour le Fonds du Logement et la SNHBM

Des frais d'études

Des frais liés à l'aménagement de terrains à bâtir (ex. infrastructures, assainissement, démolition)

**75%**  
pour les Communes



**75%**

Pour des logements destinés aux demandeurs de protection internationale

**100%**



## Pour la réalisation de logements abordables destinés à la vente



Du prix d'acquisition de terrain sous réserve de la constitution d'une emphytéose

**Promoteurs publics**  
Communes, Fonds du Logement et SNHBM

Des frais d'études

Des frais liés à l'aménagement de terrains à bâtir (ex. infrastructures)

**50%**



Des frais liés à l'aménagement de places de jeux et espaces verts

Des charges d'intérêts induits par le préfinancement du projet (sur 24 mois au plus)

**70%**

\*Participations financières pour la création de logements abordables sont régies par la loi modifiée du 25 février 1979

Le rapport annuel 2020 du Fonds spécial de soutien au développement du logement (consultable ici) présente les chiffres-clé suivants :



**3.125**  
logements  
conventionnés  
au 31.12.20

**514  
Mio  
d'€**

Encours total  
du Fonds spécial



**838**  
logements  
supplémentaires  
conventionnés  
en 2020



**205  
Mio  
d'€**

d'Aides à la pierre  
accordées en 2020

**96  
Mio  
d'€**

de participations  
étatiques versées  
en 2020



**47 %**  
de logements  
destinés  
à la vente  
emphytéotique



**53 %**

de logements  
à la location  
abordable



**2/3**

2 logements sur 3  
sont réalisés par la  
SNHBM et le Fonds  
du Logement



**59**

Les logements  
se situent dans  
59 communes



**94 %**

de nouvelles  
constructions



**+ 6 %**

de rénovations  
de logements

Pour l'exercice 2021, le Fonds spécial a enregistré une dépense totale de 170,3 millions d'euros, montant qui se ventile comme suit :

- ▶ Fonds du logement **41,05 millions EUR**
- ▶ SNHBM **27,73 millions EUR**
- ▶ Communes et syndicats de communes **32,92 millions EUR**
- ▶ Asbl, fondations et Kierchefong **48,78 millions EUR**
- ▶ Promoteurs privés **2,16 millions EUR**
- ▶ Acquisition de terrains par l'Etat **17,67 millions EUR**

### 3.1. PROMOTEURS PUBLICS – CHIFFRES-CLÉS

#### a) Le Fonds du Logement

|                                                                | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     |
|----------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <i>en milliers d'euros</i>                                     |          |          |          |          |          |
| <b>Chiffres d'affaires</b>                                     | 23,70    | 34,50    | 45,80    | 29,40    | N/A      |
| <b>Capitaux propres</b>                                        | 387,70   | 410,40   | 422,00   | 434,30   | N/A      |
| <b>Provisions et immobilisations corporelles</b>               | 25,70    | 24,10    | 24,50    | 23,80    | N/A      |
| <b>Logements locatifs (cumulés)</b>                            | 1.890,00 | 1.907,00 | 1.937,00 | 2.003,00 | 2.064,00 |
| <b>Logements vente (cumulés)</b>                               | 1.548,00 | 1.659,00 | 1.670,00 | 1.686,00 | 1.723,00 |
| <b>Logements réalisés pour l'État et institution (cumulés)</b> | 479,00   | 484,00   | 484,00   | 479,00   | 479,00   |
| <b>Personnel (moyenne employés à temps plein)</b>              | 87,00    | 100,00   | 122,00   | 134,00   | 145,00   |

#### b) Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

|                                                   | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <i>en milliers d'euros</i>                        |         |         |         |         |
| <b>Somme bilantaire</b>                           | 231 959 | 276 357 | 325 873 | 376 331 |
| <b>Capitaux propres[*]</b>                        | 87 529  | 92 131  | 100 029 | 105 513 |
| <b>Provisions</b>                                 | 1 620   | 5 631   | 4 288   | 2 822   |
| <b>Immobilisations</b>                            |         |         |         |         |
| <b>Terrains</b>                                   | 95 333  | 97 621  | 100 055 | 100 341 |
| <b>Constructions</b>                              | 44 251  | 43 966  | 57 480  | 72 145  |
| <b>Logements entamés</b>                          | 272     | 300     | 266     | 245     |
| <b>Logements achevés</b>                          | 154     | 109     | 226     | 200     |
| <b>Logements en cours de construction</b>         | 654     | 804     | 961     | 981     |
| <b>Logements locatifs</b>                         | 206     | 212     | 262     | 311     |
| <b>Réserves foncières (en hectares)</b>           | 118     | 118     | 118     | 118     |
| <b>Personnel (moyenne employés à temps plein)</b> | 81      | 94      | 107     | 122     |

## c) Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

## Bilans au 31 décembre 2020 et 2019

| ACTIF                             | 2020                 | 2019                 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Actif immobilisé</b>           | <b>11.844.198,68</b> | <b>-</b>             |
| Immobilisations corporelles       | 11.844.198,68        | -                    |
| <b>Actifs circulants</b>          | <b>-</b>             | <b>11.844.198,68</b> |
| Stocks                            | -                    | 11.844.198,68        |
| Opérations en cours               | -                    | 11.844.198,68        |
| Créances                          | -                    | -                    |
| <b>Comptes de régularisations</b> | <b>228,29</b>        | <b>228,29</b>        |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>           | <b>11.844.426,97</b> | <b>11.844.426,97</b> |

| PASSIF                                                              | 2020                 | 2019                 |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                             | <b>-710.651,30</b>   | <b>123.739,19</b>    |
| Résultats reportés                                                  | 123.739,19           | -954.377,98          |
| Résultat de l'exercice                                              | -834.390,49          | 1.078.117,17         |
| <b>Provisions</b>                                                   | <b>255.000,00</b>    | <b>255.000,00</b>    |
| <b>Dettes</b>                                                       | <b>12.300.078,27</b> | <b>11.465.687,78</b> |
| Dettes envers les établissements de crédit (inf. ou égal à un an)   | 12.209.735,22        | 11.438.787,54        |
| Dettes sur achats et prestations de services (inf. ou égal à un an) | 90.343,05            | 26.900,24            |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                              | <b>11.844.426,97</b> | <b>11.844.426,97</b> |

## Bilans au 31 décembre 2020 et 2019

## Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2020 et 2019

| ACTIF                                                                | 2020               | 2019                |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                                | <b>-</b>           | <b>1.963.943,44</b> |
| <b>Matières premières et consommables et autres charges externes</b> | <b>-814.756,18</b> | <b>-863.225,61</b>  |
| Matières premières et consommables                                   | -678.407,03        | -806.803,99         |
| Autres charges externes                                              | -136.349,15        | -56.421,62          |
| <b>Reprises/correction de valeur</b>                                 | <b>-</b>           | <b>-</b>            |
| Sur éléments de l'actif circulant                                    | -                  | -                   |
| <b>Autres charges d'exploitation</b>                                 | <b>-</b>           | <b>-</b>            |
| <b>Autres intérêts et autres produits financiers</b>                 | <b>4.252,21</b>    | <b>-</b>            |
| Autres intérêts et autres produits financiers                        | 4.252,21           | -                   |
| <b>Intérêts et autres charges financières</b>                        | <b>-23.886,52</b>  | <b>-22.600,66</b>   |
| Autres intérêts et charges financières                               | -23.886,52         | -22.600,66          |
| <b>Résultat après impôts sur le résultat</b>                         | <b>-834.390,49</b> | <b>1.078.117,17</b> |
| <b>Autres impôts</b>                                                 | <b>-</b>           | <b>-</b>            |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                        | <b>-834.390,49</b> | <b>1.078.117,17</b> |

Au cours des années 2020 et 2021, une loi a parcouru la procédure législative visant la suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall en transférant ses avoirs et le projet de reconstruction au Fonds du Logement. Cette loi a été votée en décembre 2021 et elle est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

L'année 2021 sera dès lors la dernière année effective du Fonds Syrdall. En outre, le 28 janvier 2022, le Conseil de gouvernement a adopté le projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet «An der Schmëtt», c'est-à-dire la réfection du site. Le projet «An der Schmëtt» compte 165 logements au total.



# 4.

## La Gestion locative sociale



Par la « Gestion locative sociale » (GLS) un organisme conventionné par le Ministère loue des logements auprès de propriétaires privés – à des loyers inférieurs aux prix affichés sur le marché privé – pour ensuite les mettre à disposition d'une clientèle spécifique (candidat locataire en état de précarité, ménages à revenu modestes, etc.), ceci dans un souci de lutte contre l'exclusion sociale.

Il existe plusieurs avantages pour les propriétaires qui mettent des logements à disposition de la Gestion locative sociale, dont notamment :

- ▶ la médiation locative entre le propriétaire et le candidat locataire ;
- ▶ la garantie de paiement du loyer ;
- ▶ la gestion du logement par l'organisme-conventionné
- ▶ l'avantage fiscal.

La « Gestion locative sociale » est cofinancée par le ministère du Logement, le ministère de la Famille et de l'Intégration ainsi que certaines communes, respectivement 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 les frais relatifs à la gestion du logement ainsi que les frais en relation directe avec les logements, moyennant le paiement d'un forfait de 120 € par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs privés.

Fin 2021, nos partenaires conventionnés géraient plus que 1045 logements (936 logements fin 2020) appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à environ 1.5 million d'euros en 2021.

Outre ces logements conventionnés, l'Agence Immobilière Sociale (AIS), qui est un des organismes conventionnés par le Ministère, notamment certains des anciens logements de service appartenant à l'État.

## 4.1. LES PARTENAIRES CONVENTIONNÉS

En 2021, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec 34 organismes actifs dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée. Le ministère du Logement soutient également ces projets moyennant le paiement d'un forfait de 120 € par mois et par logement géré.

| Partenaires conventionnés                                                      | Nombre de logements | Participation étatique en EUR <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------|
| Fondation pour l'accès au logement (FAL)                                       | 367                 | 510.036                                    |
| Fondation Caritas / Caritas Jeunes et Familles / Caritas Accueil et solidarité | 95                  | 132.240                                    |
| Croix Rouge Luxembourgeoise                                                    | 30                  | 33.780                                     |
| Fondation Jugend- an Drogenhëllef                                              | 28*                 | 30.720                                     |
| Stëmm vun der Strooss a.s.b.l.                                                 | 7                   | 10.080                                     |
| Wunnéngshëllef a.s.b.l.                                                        | 120                 | 152.780                                    |
| Fondation Maison de la porte ouverte (FMPO)                                    | 5                   | 6.960                                      |
| Télos éducation a.s.b.l.                                                       | 3**                 | -                                          |
| Comité nationale de défense sociale CNDS a.s.b.l.                              | 16**                | -                                          |
| LIFE a.s.b.l.                                                                  | 29*                 | 37.080                                     |
| Fondation Pro Familia                                                          | 1                   | 480                                        |
| Habitat et Humanisme Luxembourg Asbl                                           | 1**                 | -                                          |
| Wunzierkel a.s.b.l.                                                            | 17                  | 22.980                                     |
| Inter-Actions                                                                  | 16                  | 22.320                                     |
| SNHBM                                                                          | 10                  | 120                                        |
| Arcus                                                                          | 1**                 | -                                          |
| Fond du Logement                                                               | 8                   | 11.520                                     |
| Femmes en détresses                                                            | 1**                 | -                                          |
| Solina Solidarité Jeunes                                                       | 1**                 | 9.000                                      |
| Luxitania a.s.b.l.                                                             | 1**                 | -                                          |
| Coopérations SIS                                                               | 2                   | 1.840                                      |
| Syndicat intercommunal Kordall (SIKOR)                                         | 96*                 | 69.240                                     |
| Ville de Diekirch                                                              | 27                  | 34.320                                     |
| Office social NORDSTAD                                                         | 37                  | 57.060                                     |
| Office social commun de Bettembourg, Frisange et Roeser                        | 27                  | 37.140                                     |
| Syndicat intercommunal « De Réidener Kanton »                                  | 24                  | 29.520                                     |
| Office social Dudelange                                                        | 17**                | -                                          |
| Office social Mersch                                                           | 20                  | 26.580                                     |
| Office social de Wiltz                                                         | 16*                 | -                                          |
| Ville d'Esch sur Alzette                                                       | 8*                  | -                                          |
| Cohabitation Asbl                                                              | 1**                 | -                                          |
| Office sociale RESONORD                                                        | 4                   | 5.420                                      |
| Office sociale Remich                                                          | 0                   | -                                          |
| Office sociale Centre Est                                                      | 5                   | 2.460                                      |
|                                                                                | 1.045               |                                            |

<sup>2</sup> Nombre provisoire

\* nombre provisoire

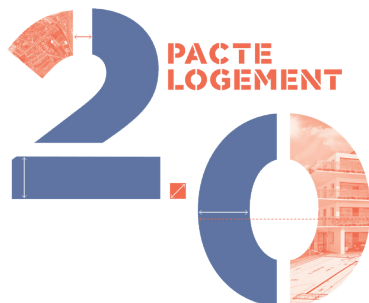
\*\* nombre pas encore communiqué (nombre de logements 2020)

# 5.

## Le Pacte logement 2.0



L'année 2021 était une année décisive pour la mise en place du nouveau Pacte logement.



### Février 2021

Le projet de loi relatif au Pacte logement 2.0 est encore en discussion à la Chambre des Députés. Afin de préparer les communes et d'autres acteurs du terrain à la mise en œuvre du nouveau Pacte, le ministère du Logement en coopération avec le ministère de l'Intérieur et le Syndicat des villes et communes ont invité les mandataires politiques des communes à un webinaire. Lors de l'échange, le Ministre du Logement, la Ministre de l'Intérieur, et le Président du Syvicol ont présenté les éléments clés du nouveau Pacte logement. Plus que 200 personnes ont participé en visioconférence le 1er et 2 février et ont suivi l'appel pour assister à la présentation du fonctionnement de la nouvelle alliance stratégique entre l'État et les communes pour la création de logements abordables et publics à ces deux réunions d'introduction au Pacte logement 2.0.

### Mai 2021

Le Vadémécum 1.0 a été publiée en langue française et allemande. Le Vadémécum explique aux professionnels en détail le fonctionnement du Pacte Logement et de ses différentes étapes. Cette version se base sur l'avant-projet de loi relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables déposé en date du 12 août 2020. Ce document est à considérer comme document évolutif, qui continuera à être complété au fur et à mesure de la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

### Juin 2021

L'édition 2021 de la traditionnelle Journée des bourgmestres à Mondorf-les-Bains s'est déroulée le 25 juin sous forme de webinaire. La rencontre digitale des édiles locaux était placée sous le thème du Pacte logement 2.0. Le Ministre du Logement et la Ministre de l'Intérieur y ont présenté les éléments clés de cette nouvelle alliance pour la création de logements abordables entre État et communes.

Une circulaire « Lancement PL 2.0 » a été envoyée aux communes pour informer sur l'état d'avancement du projet de loi n°7648 relative au Pacte logement 2.0 et encourager les communes à une participation au Pacte logement 2.0. A cette circulaire conjointe entre le ministère de l'Intérieur et le ministère du Logement étaient annexées

- une déclaration d'intention de participer au Pacte logement 2.0 à remplir par la commune
- une version de la convention initiale prête à signer par les communes
- une liste des Conseillers logement externes;
- le vadémécum explicatif sur le fonctionnement du Pacte logement 2.0.

En juin 2021 la première série des formations initiales pour les Conseillers logement externes a également débuté. 31 Conseillers logements externes étaient inscrits pour les 9 sessions entre juin et novembre 2021, dont 27 ont reçu un certificat de participation en novembre 2021.

### Juillet 2021

La loi relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables a été voté le 14 juillet 2021 à la Chambre des Députés. C'est le début d'une nouvelle alliance entre l'État et les communes pour la création de logements abordables.

Immédiatement après le vote, le ministère du Logement a envoyé une convention initiale personnalisée à chaque commune. Les communes souhaitant participer au Pacte logement étaient tenues de renvoyer la convention dûment signée par le Collège des bourgmestre et échevins au ministère du Logement, en vue de sa signature par le Ministre du Logement.

Le vadémécum a été revu et corrigé sur base de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes. La version 2.0 du vadémécum a été envoyée aux communes et publiée sur le site internet du ministère du Logement. Ce document a également été publié en langue allemande.

### Septembre 2021

Entre le 21 septembre et le 13 octobre, le ministère du Logement et le ministère de l'Intérieur, en collaboration avec le SYVICOL, ont invité les responsables communaux à cinq conférences régionales afin de leur expliquer les premières démarches dans la période de « lancement du Pacte logement 2.0 ». Autour de tables thématiques, des représentants des ministères ont répondu à des questions relatives au sujet de l'élaboration du Programme d'action local logement (PAL), de la réalisation de premiers projets dans le cadre du PL 2.0 et de l'application de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### Octobre 2021

Dans le cadre de la Semaine nationale du logement, le ministère du Logement a organisé une première 1<sup>ère</sup> « Journée de rencontre » pour les Conseillers logement, qui faisait partie intégrante de leur formation. Lors de cette rencontre Dr. Hany Elgendy du bureau allemand ProRaum Consult a présenté le projet Raum+.

La 2e série de la formation initiale pour les Conseillers logement a débuté le 19 octobre 2021 et se termine le 11 janvier 2022. 8 Conseillers logement ont participé à cette série, dont 7 ont reçu un certificat de participation.

### Décembre 2021

État des lieux de la participation des communes au Pacte logement 2.0 au 31 décembre 2021:

- ▶ 98 communes ont confirmé leur participation au Pacte logement 2.0
- ▶ dont 89 ont opté pour un Conseiller logement externe et 9 communes pour un Conseiller logement interne.
- ▶ 2 communes ont refusé de signer la Convention initiale

- ▶ 2 communes n'ont pas fourni leur réponse.

Jusqu'au 31 décembre 2021, 8 Conseillers logement internes ont été validés par la CePAL et 66 Conseillers de logement externes avaient déjà accepté leur mission.

## 5.1. CEPAL

Au cours de l'année 2021, une « Cellule d'analyse PAL » (CePAL) a été constituée. La CePAL est une cellule consultative interne au ministère du Logement et a comme mission

- ▶ de valider le Programme d'action local logement (PAL) des communes, arrêté au préalable par un vote au conseil communal ;
- ▶ d'accompagner et examiner les demandes de projet des communes en vue de leur éligibilité et de leur validation ;
- ▶ d'analyser la conformité des profils des Conseillers logements internes aux communes ;
- ▶ de conseiller le Ministre dans toutes les questions relatives à la mise en œuvre du Pacte logement 2.0.

## 5.2. COLLABORATION AVEC MYENERGY G.I.E.

En 2021 Le ministère du Logement a signé deux conventions avec le groupement d'intérêt économique myenergy G.I.E, à savoir :

- ▶ une convention relative à la gestion du Pacte logement 2.0 laquelle définit le cadre général concernant les conditions d'attribution des moyens financiers de l'État en vue du financement des activités de myenergy dans le cadre du Pacte logement
- ▶ une convention relative au financement des Conseillers logement laquelle règle le cadre pour les modalités de paiement des honoraires des Conseillers logement externes et des auditeurs mis à disposition aux communes par myenergy dans le cadre du Pacte logement.

### 5.3. COLLABORATION AVEC LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE GESTION INFORMATIQUE (SIGI)

Afin de faciliter l'élaboration du Programme d'action local logement, le ministère du Logement entend mettre à disposition des communes un outil informatique qui permet aux communes de rassembler les informations nécessaires, d'identifier les priorités locales pour le Pacte logement et de définir les objectifs et champs d'actions projetés.

Le ministère du Logement est entré en contact avec le SIGI afin de préparer les mesures de support informatiques (logiciels) pour le Pacte logement 2.0. Au cours de l'année 2021, une vingtaine de réunions a eu lieu entre l'équipe du SIGI et le ministère du Logement, notamment en vue de mettre en place et améliorer le « Service Pacte logement 2.0 » sur la plateforme du SIGINOVA. Le « Service Pacte logement 2.0 » comprendra p.ex. la rédaction du PAL (Plan d'action local logement), validation des champs d'action, un suivi des heures de Conseillers logement, une visualisation des dotations financières, un suivi des demandes financières, un processus de validation des projets de logements, un service Aides à la pierre, un service Gestion locative sociale.

A la suite du vote de la loi budgétaire en 2022, le ministère du Logement pourra accorder des crédits budgétaires en vue d'une participation financière aux frais de conception et de maintenance de l'outil SIGINOVA dans le cadre du Pacte logement 2.0.





6.

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 2021 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'État 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 2021, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants:

1. le suivi et l'analyse des prix de vente des appartements, issus des actes notariés (via les données de la Publicité Foncière) ;
2. les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés ;
3. l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières ;
4. l'identification du potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2020/2021 selon la nouvelle méthodologie mise au point en collaboration avec le Département de l'Aménagement du territoire dans le cadre du projet Raum+ ;
5. la mise à jour des analyses sur la concentration du foncier constructible, y compris une catégorisation des personnes morales détenant ce type de foncier ;
6. l'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019 ;

7. l'analyse des effets de la fiscalité sur le logement, à travers un outil de microsimulation.

Les notes et publications de l'Observatoire sont consultables sur [www.logement.lu/observatoire](http://www.logement.lu/observatoire).

## 6.1. 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 Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 9 au 17 octobre 2021.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par:

- ▶ un affichage mural pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat, qui comportait des informations sur les prix de vente des appartements et des maisons, sur les loyers annoncés des appartements sur le territoire du Grand-duché de Luxembourg, ainsi que des graphiques faisant ressortir les grands enseignements de l'étude menée en 2021 sur le taux d'effort et les caractéristiques des ménages selon le statut d'occupation ;
- ▶ 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.

## 6.2. SITE INTERNET DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

En septembre 2021, le site internet de l'Observatoire de l'Habitat a été totalement rénové et intégré au site du ministère du Logement.

Dans le cadre de cette refonte, de nouveaux outils ont été mis à la disposition du grand public pour favoriser la compréhension du marché du logement :

- ▶ Deux simulateurs permettent à présent au grand public d'estimer le prix ou le loyer d'un appartement (existant ou neuf) sur la base de ses caractéristiques (localisation, taille, présence d'annexes, etc.) ;
- ▶ Des graphiques interactifs donnent la possibilité aux utilisateurs de comparer l'évolution des prix et des loyers des appartements (existants ou neufs) par commune et au cours du temps ;
- ▶ Des cartes interactives permettent de visualiser la répartition spatiale des prix de vente et de location des appartements (existants ou neufs) pour l'année choisie par l'utilisateur.

Ces nouveaux outils viennent compléter les rubriques consacrées aux prix enregistrés à la vente et aux prix annoncés à la location. Le nouveau site fournit aussi des informations sur les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur les terrains constructibles et sur la relation entre logement et société. Il donne également accès à la liste complète des publications de l'Observatoire de l'Habitat.



**7.**

**Les relations  
avec la Chambre  
des Députés**



## 7.1. LES QUESTIONS PARLEMENTAIRES ET HEURES DE QUESTIONS

Au cours de l'année 2021, **53 questions parlementaires** concernaient le ministre du Logement:

- 1) Question n°3401 du 8 janvier 2021 posée par les députés Laurent Mosar et Serge Wilmes concernant l'exercice du droit de préemption par les communes (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
- 2) Question n°3523 du 28 janvier 2021 posée par les députés Georges Engel et Yves Cruchten concernant les augmentations du loyer des habitations des résidences universitaires (réponse commune avec le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche);
- 3) Question n°3555 du 1er février 2021 posée par le député David Wagner concernant les adaptations du régime d'aides visant à promouvoir la durabilité dans le domaine du logement (réponse commune avec la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
- 4) Question n°3601 du 9 mars 2021 posée par les députés Françoise Hetto-Gaasch et Marc Lies concernant le droit de préemption (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
- 5) Question n°3732 (question urgente) du 1er mars 2021 posée par le député Marc Goergen concernant la vente aux enchères d'appartements situés dans le Gravity Tower à Differdange;
- 6) Question n°3813 du 10 mars 2021 posée par le député Marc Goergen concernant l'interdiction de tenir des animaux domestiques dans des logements sociaux (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
- 7) Question n°3879 du 18 mars 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant l'offre de logements sociaux et de logements à coûts modérés;
- 8) Question n°3881 du 18 mars 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les logements inoccupés;
- 9) Question n°3920 du 24 mars 2021 posée par la députée Semiray Ahmedova concernant les demandes d'aides individuelles au logement;
- 10) Question n°3921 du 24 mars 2021 posée par la députée Semiray Ahmedova concernant le Guichet unique des demandeurs d'un logement social;
- 11) Question n°3927 du 24 mars 2021 posée par le député Marc Goergen concernant les animaux domestiques;
- 12) Question n°4015 du 2 avril 2021 posée par la députée Semiray Ahmedova concernant le Registre national des logements inoccupés;
- 13) Question n°4077 du 15 avril 2021 posée par les députés Jean-Paul Schaaf et Marc Lies concernant le prix de l'immobilier (réponse commune avec le Ministre des Finances);
- 14) Question n°4129 du 20 avril 2021 posée par les députés Fernand Kartheiser et Roy Reding concernant les logements sociaux;
- 15) Question n°4172 du 29 avril 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant le rôle des acteurs privés dans le processus de création de logements abordables;
- 16) Question n°4180 du 29 avril 2021 posée par les députés Dan Biancalana et Mars Di Bartolomeo concernant l'énergie géothermique (réponse commune avec le Ministre de l'Énergie et la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
- 17) Question n°4225 du 5 mai 2021 posée par le député Marc Goergen concernant le respect environnemental du secteur de construction au Luxembourg (réponse commune avec le Ministre de l'Énergie et la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
- 18) Question n°4232 du 6 mai 2021 posée par les députés Francine Closener et Mars Di Bartolomeo concernant la pénurie de matières premières et de matériaux (réponse commune avec le Ministre des Classes moyennes);

- 19) Question n°4298 du 18 mai 2021 posée par le député Fred Keup concernant le projet de logements subventionnés dénommé Elmen (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
- 20) Question n°4300 du 18 mai 2021 posée par le député Jean-Paul Schaaf concernant les mises à jour du registre national des personnes physiques (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur, le Ministre de la Digitalisation et le Ministre de l'Économie);
- 21) Question n°4372 du 28 mai 2021 posée par les députés Nathalie Oberweis et Myriam Cecchetti concernant l'assainissement du site du nouveau quartier «NeiSchmelz» à Dudelange (réponse commune avec le Ministre de l'Énergie et la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
- 22) Question n°4396 du 2 juin 2021 posée par la députée Nathalie Oberweis concernant les expulsions en matière de bail à usage d'habitation (réponse commune avec la Ministre de la Justice);
- 23) Question n°4558 du 25 juin 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant la subvention de loyer;
- 24) Question n°4561 du 25 juin 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant la pénurie de logements (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur et la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable);
- 25) Question n°4608 du 5 juillet 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant le haut rendement de l'investissement dans la pierre (réponse commune avec le Ministre des Finances);
- 26) Question n°4646 du 9 juillet 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les garanties locatives;
- 27) Question n°4665 du 15 juillet 2021 posée par le député Roy Reding concernant la construction de logements par le patronat;
- 28) Question n°4743 du 26 juillet 2021 posée par la députée Nathalie Oberweis concernant la création d'un cadre légal spécifique pour groupements d'habitat et coopératives de logement;
- 29) Question n°4757 du 27 juillet 2021 posée par les députés Nathalie Oberweis et Myriam Cecchetti concernant l'application de la circulaire n° 3324 (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
- 30) Question n°4840 du 12 août 2021 posée par le député Roy Reding concernant l'étude sur les terrains à bâtir (réponse commune avec le Ministre de l'Économie);
- 31) Question n°4946 du 10 septembre 2021 posée par le député Jeff Engelen concernant l'accès pour le personnel communal aux formations dans le cadre du Pacte logement 2.0 (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
- 32) Question n°4967 du 15 septembre 2021 posée par le député Sven Clement concernant les aides au logement;
- 33) Question n°4970 du 16 septembre 2021 posée par les députés Marc Spautz et Jean Paul Schaaf concernant les logements sociaux;
- 34) Question n°4979 du 17 septembre 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les logements pour étudiants à Esch-Belval (réponse commune avec le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics et le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche);
- 35) Question n°4995 du 21 septembre 2021 posée par la députée Nathalie Oberweis concernant la création d'un cadre légal spécifique pour groupements d'habitat et coopératives de logement;
- 36) Question n°5022 du 29 septembre 2021 posée par le député Marc Goergen concernant la commission d'intermédiaire pour les ventes d'immeubles (réponse commune avec le Ministre de l'Économie);
- 37) Question n°5024 du 29 septembre 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les listes d'attente des promoteurs publics;

- 38) Question n°5063 du 8 octobre 2021 posée par le député Marc Lies concernant l'augmentation du taux d'effort (réponse commune avec la Ministre de la Famille et de l'Intégration);
- 39) Question n°5089 du 12 octobre 2021 posée par le député Marc Lies concernant les Tiny Houses (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur);
- 40) Question n°5108 du 18 octobre 2021 posée par le député Sven Clement concernant les aides au logement;
- 41) Question n°5138 du 22 octobre 2021 posée par le député Marc Lies concernant les appartements à Grevenmacher loués par le Fonds du Logement;
- 42) Question n°5165 du 29 octobre 2021 posée par la députée Nathalie Oberweis concernant les logements de service et anciens logements de service de la Police Grand-Ducale (réponse commune avec le ministère de la Sécurité intérieure et le Ministre des Finances);
- 43) Question n°5170 du 2 novembre 2021 posée par les députés Michel Wolter et Laurent Mosar concernant l'étude sur la concentration des terrains entre les mains de peu de propriétaires (réponse commune avec le Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche);
- 44) Question n°5183 du 4 novembre 2021 posée par les députés Nathalie Oberweis et Myriam Cecchetti concernant l'imposition de logements non occupés (réponse commune avec la Ministre de l'Intérieur et le Ministre des Finances);
- 45) Question n°5205 du 10 novembre 2021 posée par le député André Bauler concernant la maison «Max Goergen» à Wilwerwiltz;
- 46) Question n°5229 du 15 novembre 2021 posée par le député Mars Di Bartolomeo concernant la résidence au Land de la Sarre (réponse commune avec le Ministre des Affaires étrangères et européennes et la Ministre à la Grande Région);
- 47) Question n°5234 du 16 novembre 2021 posée par les députés Dan Biancalana et Cécile Hemmen concernant le retard de paiement de la subvention loyer;
- 48) Question n°5248 du 17 novembre 2021 posée par le député Marc Lies concernant la politique du logement;
- 49) Question n°5282 du 23 novembre 2021 posée par la députée Nathalie Oberweis concernant les conventions initiales entre les communes et l'État dans le cadre du Pacte logement 2.0;
- 50) Question n°5313 du 30 novembre 2021 posée par le député Marc Goergen concernant les terrains à bâtir détenus par l'État (réponse commune avec le Ministre de l'Aménagement du territoire);
- 51) Question n°5341 du 3 décembre 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les terrains potentiellement urbanisables (réponse commune avec le Ministre de l'Aménagement du territoire);
- 52) Question n°5372 du 9 décembre 2021 posée par le député Marc Lies concernant les terrains potentiellement urbanisables (réponse commune avec le Ministre de l'Aménagement du territoire);
- 53) Question n°5374 du 10 décembre 2021 posée par les députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant les statistiques sur les appartements en construction, respectivement de vente en état de futur achèvement (réponse commune avec le Ministre des Finances et le Ministre de l'Économie).

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du Ministre du Logement auxdites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de la Chambre des Députés (sessions 2020-2021 et 2021-2022).

## 2 heures de questions ont eu lieu en 2021:

- 1) Question orale n°201 posée le 8 mars 2021 par le député André Bauler concernant le nombre de logements inoccupés appartenant au parc immobilier du Fonds du Logement: réponse orale apportée par le Ministre du Logement lors de la séance publique n°39 du 8 mars 2021;

- 2) Question orale n°217 posée le 18 mai 2021 par le député André Bauler concernant l'évolution et la formation des prix sur le marché immobilier: réponse orale apportée par le Ministre du Logement lors de la séance publique n°55 du 18 mai 2021.

## 7.2. LES DÉBATS, MOTIONS, PÉTITIONS ET PROPOSITIONS DE LOI

Au cours de l'année 2021, il y a eu **un débat de consultation** sur le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement (sur demande du Ministre du Logement, débat ayant eu lieu à la Chambre le 10 juin 2021) ainsi qu'une **heure d'actualité** au sujet de la mobilisation de logements inoccupés et de terrains viabilisés et mobilisables à court terme (sur demande de la députée Nathalie Oberweis du 29 juin 2021).

En 2021, **12 motions** ont été déposées par plusieurs députés:

- 1) Semiray Ahmedova: motion invitant le Gouvernement à présenter chaque année une liste des projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser prioritairement par les promoteurs sociaux (motion déposée et adoptée en séance publique le 10 juin 2021);
- 2) Natalie Oberweis: motion invitant le Gouvernement à prolonger le gel des loyers au moins jusqu'au 31 décembre 2021 (motion déposée et rejetée en séance publique le 10 juin 2021);
- 3) Nathalie Oberweis: motion invitant notamment le Gouvernement à créer une base légale pour permettre un recensement systématique et obligatoire de logements inoccupés au niveau communal et à rendre obligatoire l'application des taxes communales sur les logements inoccupés et les terrains non-occupés à la construction sans motif valable (motion déposée et rejetée en séance publique le 29 juin 2021);
- 4) Marc Lies: motion invitant notamment le Gouvernement à présenter une taxe nationale afin de lutter contre la spéculation sur les biens immobiliers inoccupés et les terrains à bâtir non utilisés (motion déposée et rejetée en séance publique le 29 juin 2021);
- 5) Marc Lies: motion invitant le Gouvernement à remettre dans l'immédiat sur le marché, les logements de service inoccupés dont l'État est propriétaire (motion déposée et rejetée en séance publique le 29 juin 2021);
- 6) Marc Lies: motion invitant le Gouvernement à renforcer le conseil et le soutien des communes par le biais de la création d'une nouvelle structure «My Logement» (motion déposée et rejetée en séance publique le 14 juillet 2021);
- 7) Marc Lies: motion invitant le Gouvernement à prévoir dans les conventions à signer entre l'État et les communes la réalisation d'un bilan intermédiaire tous les 4 ans sur le détail de l'utilisation de la contribution financière accordée (motion déposée et rejetée en séance publique le 14 juillet 2021);
- 8) Marc Lies: motion invitant notamment le Gouvernement à adopter un nouvel article 29bis à insérer dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (motion déposée et rejetée en séance publique le 14 juillet 2021);
- 9) Marc Lies: motion invitant notamment le Gouvernement à clarifier les différents types de logements sociaux (motion déposée et rejetée en séance publique le 14 juillet 2021);
- 10) Marc Lies: motion invitant le Gouvernement à la poursuite de la piste de la location avec option d'achat (motion déposée et rejetée en séance publique le 14 juillet 2021);
- 11) Marc Lies: motion invitant notamment le Gouvernement à étendre le bénéfice des aides étatiques aux promoteurs privés qui investissent dans le logement locatif subventionné (motion déposée et rejetée en séance publique le 14 juillet 2021);
- 12) François Benoy: motion pour soutenir l'envol du Pacte logement 2.0 (motion déposée et adoptée en séance publique le 14 juillet 2021).

Au cours de 2021, une prise de position a été demandée au Ministre du Logement concernant la **pétition** n°1892 «pour des forfaits au mètre carré»

des prix de logements pour assurer un accès au logement abordable pour toute la population», déposée le 17 décembre 2021.

En 2021, une **proposition de loi** a été déposée à la Chambre des Députés en matière de logement: « Proposition de loi n°7856 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » (M. Marc Lies), déposée le 8 juillet 2021.

### 7.3. LA COMMISSION DU LOGEMENT

En 2021, la Commission du Logement s'est réunie - durant la période de la pandémie Covid-19, les réunions ont eu lieu en partie par visioconférence - 14 fois pour analyser et/ou discuter des thèmes suivants:

#### 14 janvier 2021:

Projet de loi n°7639 modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement (désignation d'un rapporteur/rapportrice, présentation du projet de loi et examen de l'avis du Conseil d'État);

#### 25 février 2021:

Projet de loi n°7641 portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes (désignation d'un rapporteur/rapportrice, présentation du projet de loi, examen de l'avis du Conseil d'État et présentation et adoption d'un projet de rapport) - Projet de loi n°7639 modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement (rapportrice: Madame Semiray Ahmedova, examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État et présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport;

#### 8 mars 2021:

Présentation des projets de loi autorisant l'État à participer au financement de l'assainissement, de la revalorisation et du développement de logements du projet « Wunne mat der Wooltz »;

#### 29 mars 2021:

Projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes, c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (désignation d'un rapporteur/rapportrice, présentation du projet de loi et examen de l'avis du Conseil d'État);

#### 1<sup>er</sup> avril 2021:

Projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes, c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (rapportrice: Madame Semiray Ahmedova, continuation des travaux);

#### 2 avril 2021:

Projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes, c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (continuation des travaux);

#### 20 mai 2021:

Présentation du Rapport 2020 du Fonds spécial de soutien au développement du logement - Présentation d'un projet de motion;

#### 3 juin 2021:

Projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes, c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État, examen d'une 2ème série de propositions d'amendements du groupe parlementaire CSV et continuation des travaux) ;

**17 juin 2021:**

Projet de loi n° 7798 autorisant l'État à participer au financement de l'assainissement et de la revalorisation du site du projet «Wunne mat der Wooltz» - Projet de loi n°7799 autorisant l'État à participer au développement de logements du projet «Wunne mat der Wooltz» (désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice, examen des avis du Conseil d'État, continuation des discussions et organisation des travaux);

**24 juin 2021:**

Projet de loi n° 7798 autorisant l'État à participer au financement de l'assainissement et de la revalorisation du site du projet «Wunne mat der Wooltz» - Projet de loi n°7799 autorisant l'État à participer au développement de logements du projet «Wunne mat der Wooltz» (présentation et adoption de deux projets de rapport);

**8 juillet 2021:**

Projet de loi n°7648 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes, c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État et présentation et adoption d'un projet de rapport);

**12 juillet 2021:**

Présentation de l'étude externe indépendante relative aux clusters dans les structures d'hébergement pour personnes âgées;

**28 octobre 2021:**

Projet de loi n°7806 portant 1° suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall; 2° modification de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé «Fonds du Logement»; 3° abrogation de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé «Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall» (désignation d'un rapporteur/rapporteuse, présentation du projet de loi, examen de l'avis du Conseil d'État, examen des autres avis, présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport) - Projet de loi n°7889 autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet «Wältgebond» à Mamer (désignation d'un rapporteur/d'une rapportrice, présentation du projet de loi, examen de l'avis du Conseil d'État, présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport) - Projet de loi n°7878 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022 - Projet de loi n°7879 relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2021-2025 (Rapporteur: M. Dan Biancalana, examen des dépenses concernant le logement);

**25 novembre 2021:**

Examen de la motion n°3085 du 19 décembre 2019 sur la création d'un dispositif de financement public permettant à des ménages modestes d'accéder à des prêts remboursables sur le long terme et dont l'évaluation du montant à rembourser tient compte des économies réalisées (suite à la demande de la sensibilité politique déi Lénk du 14 septembre 2021) - Examen de la motion relative à l'introduction d'un échelonnement des aides écologiques PRIME House en fonction de critères liés aux revenus des ménages (déposée le 11 novembre 2021 par Madame Myriam Cecchetti) - Débat d'orientation n°7896 sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2020) (rapporteuse: Mme Nathalie Oberweis, élaboration d'une prise de position).



**8.**

**Les relations  
avec le service  
de l'Ombudsman**



En 2021, il y a eu **19 réclamations** qui ont été transmises par le biais de la Médiateure – Madame Claudia Monti – au ministère du Logement. Elles concernaient principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. La plupart de ces réclamations ont pu être clôturées en 2021.

En 2021, il y a eu **2 entrevues** avec la Médiateure:

**27.09.2021:** réunion avec le Ministre au Logement et ses conseillers au cabinet ministériel (discussion générale sur la politique du logement et certaines thématiques actuelles);

**21.10.2021:** réunion avec la Commission en matière d'aides individuelles au logement dans les locaux du Service des aides au logement (discussion sur quelques dossiers particuliers).

Il convient de noter qu'en général, la majorité des réclamations peuvent être évitées si les personnes concernées contactent en premier lieu le gestionnaire de leur dossier - ou d'autres agents - du Service des aides au logement, afin d'obtenir des explications détaillées sur les motifs des décisions prises à leur encontre, de trouver une solution à l'amiable et parfois même d'obtenir rapidement une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale).

La pratique a montré que la simple *communication de documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes* (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement) aurait pu être suffisante pour régler bon nombre de réclamations dans le passé. Pour éviter un éventuel remboursement ultérieur de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement - qui a une obligation d'information spontanée à partir de la date d'introduction d'une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides - informe rapidement le ministère du Logement au moment de la survenance de tels faits, parmi lesquels figurent le plus souvent:

- ▶ le départ d'un époux ou partenaire du logement (en cas de séparation ou divorce),
- ▶ l'arrêt des allocations familiales pour un enfant,
- ▶ l'achat d'un nouveau logement (ou d'un 2<sup>ème</sup> logement),
- ▶ la mise en location partielle du logement,
- ▶ l'augmentation de la surface utile d'habitation (en cas de transformation du logement subventionné) au-dessus de la limite légale avant le délai prescrit de 10 ans,
- ▶ le recalcul d'une aide en intérêt (bonification ou subvention d'intérêt) suite à un changement du taux d'intérêt du prêt immobilier opéré par l'établissement de crédit (N.B.: dans la majorité des cas, un tel changement du taux n'est communiqué au Service par les bénéficiaires que lors du réexamen biennal du dossier, ce qui a le plus souvent pour conséquence un remboursement rétroactif de la partie de l'aide indûment touchée par le bénéficiaire concerné).



9.

**Nouveautés  
dans la  
législation**



En 2021, les textes légaux et réglementaires suivants ont été publiés au Journal officiel du Grand Duché de Luxembourg:

Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le **plan directeur sectoriel « logement »**

Règlement grand-ducal du 10 février 2021 concernant la composition et l'organisation de la commission de suivi du plan directeur sectoriel « logement »

(Publiés au Journal officiel - Mémorial A - N° 139 et 143 du 25 février 2021)

Quatre plans directeurs sectoriels (PDS) ont été élaborés dans les domaines du logement, des zones d'activités économiques, des transports et des paysages, correspondant aux 4 grands champs d'action de l'aménagement du territoire, à savoir le développement urbain et rural, l'économie, les transports ainsi que l'environnement et les ressources naturelles. Ces PDS sont des instruments d'exécution de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire qui ont pour objet de recouvrir la politique d'aménagement du territoire telle qu'elle a été définie dans le Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT) et précisée dans le concept intégré des transports et du développement spatial (IVL, « Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg »). Ainsi, les PDS tout comme les plans d'occupation du sol (POS) rendent le PDAT opérationnel, soit pour la totalité du territoire national, soit pour une partie déterminée du territoire national.

L'objectif du plan directeur sectoriel « logement » (PSL) est de définir des terrains destinés à la création de logements par le biais de la réservation de surfaces et de contribuer à une répartition de la population aux endroits les plus appropriés du territoire national tout en assurant aux habitants des conditions de vie optimales et en veillant à une utilisation rationnelle du sol. À ces fins, il favorise un développement urbain concentrique, la reconversion de friches industrielles et la mise en œuvre d'une mixité de types de logements.

Le PSL réserve des zones pour la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations. Ces zones, pour lesquelles un droit de préemption est conféré à l'État et aux communes concernées pour l'achat de terrain foncier, serviront à la création de nouveaux logements, partiellement ou entière-

ment réalisés par des promoteurs publics, et dont un pourcentage élevé des constructions est censé être dédié à des logements de location ou des logements à coût modéré.

Chaque PDS est doté d'une commission de suivi. L'évolution permanente de la réalité du terrain impose en effet de percevoir le PDS non pas comme un instrument de planification figé mais comme un instrument de planification adaptable et évolutif. La mise en place d'un suivi continu de l'évolution de la réalité du terrain par le biais de l'instauration de commissions de suivi permettra de mesurer en temps utile les besoins en surfaces et d'enclencher le cas échéant une procédure de modification, voire une procédure de modification ponctuelle du plan.

Loi du 24 mars 2021 modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant **la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement**

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 243 du 26 mars 2021)

La communication de renseignements à partir des fichiers d'autres autorités prévus par la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement - encore connue sous le nom de « loi Guichet unique des aides au logement » - vise essentiellement à offrir un meilleur service à l'administré qui n'a plus besoin de demander certaines pièces à une administration pour les transférer à une autre administration.

Pour vérifier le respect des conditions légales d'octroi de certaines aides au logement, le ministère du Logement doit notamment connaître le revenu imposable, respectivement si un ou plusieurs enfants à charge habitent avec le demandeur ou bénéficiaire d'une aide au logement.

Les informations disponibles et connues dans ce contexte par l'Administration des contributions directes (ACD) devraient pouvoir être échangées avec le ministère du Logement pour chaque dossier dans lequel le demandeur a expressément marqué son accord - par une déclaration spéciale - pour que le gestionnaire du dossier puisse accéder aux données à caractère personnel limitativement énumérées dans la loi, afin de décharger le demandeur de devoir se déplacer auprès de plusieurs administrations publiques pour obtenir cer-

tains renseignements et documents requis par la législation, et ainsi réaliser une simplification administrative, qui est dans l'intérêt de toutes les parties concernées.

Pour pouvoir déterminer l'attributaire d'une allocation familiale du ou des enfants vivant dans le ménage des demandeurs et des bénéficiaires d'aides au logement, il a été jugé utile d'autoriser le Ministre du Logement à accéder aux renseignements y afférents de la Caisse pour l'avenir des enfants.

Règlement grand-ducal du 24 mars 2021 abrogeant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 concernant **la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement**

(Publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 244 du 26 mars 2021)

Comme les dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 2 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement sont insérés dans la base légale, en l'occurrence dans la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, il convient d'abroger ledit règlement grand-ducal du 23 décembre 2016.

L'abrogation dudit règlement grand-ducal a eu lieu à la même date que l'entrée en vigueur de la future loi modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement.

Loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables et modifiant

a) la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

b) la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes;

c) la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire;

d) la loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement (**« Pacte logement 2.0 »**)

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 624 du 18 août 2021; doc. parl. n°7648; rectificatif publié au Mémorial A - N° 631 dz 20 août 2021)

Étant donné que la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un Pacte logement avec les communes est venue à échéance à la fin de 2020, le Gouvernement a décidé d'adopter un nouveau « Pacte logement 2.0 » afin de soutenir davantage les communes dans le développement de logements abordables.

La nouvelle loi du 30 juillet 2021 est axée sur des projets et mesures concrets des communes afin de favoriser la création de logements abordables. Ces projets et mesures sont à mettre en œuvre dans 3 catégories différentes:

1. l'augmentation de l'offre de logements abordables (locatifs) et durables au niveau communal;
2. la mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant au niveau communal, (terrains, « Baulückenprogramm » et résidentiel existant);
3. l'amélioration de la qualité résidentielle.

Cette loi n'accorde cependant pas uniquement des participations financières pour l'acquisition de terrain ou la création de logements abordables, mais il soutient également l'amélioration de la qualité résidentielle. A ce titre, la commune pourra obtenir des participations financières de l'État pour des projets qui tendent notamment au développement urbain, par l'installation de parcs ou d'aires de jeux. D'autant plus, les infrastructures de sport ou de culture pourront être éligibles, du moment que ces infrastructures tendent à améliorer la qualité de vie des habitants.

Dans une 1<sup>ère</sup> phase, chaque commune intéressée à participer au Pacte logement 2.0 signera une Convention initiale (CI) avec le Ministre du Logement. Par la signature de cette convention, la commune s'engage à élaborer un Plan d'action local logement (PAL) dans lequel elle établit toutes les mesures qu'elle envisage de réaliser sur son territoire afin de mettre en œuvre les objectifs du Pacte logement. Le Ministre de son côté prend en charge les prestations du Conseiller logement qui aidera la commune lors de l'élaboration du PAL. Lorsque

la commune aura établi son PAL, elle pourra signer une Convention de mise en œuvre (CMO) avec le Ministre afin d'obtenir des participations financières de l'État pour la réalisation concrète des projets retenus dans le PAL.

La commune peut obtenir une prise en charge des frais liés aux Conseillers logement pour l'appuyer dans la mise en œuvre du Pacte logement 2.0. A cet effet, l'État prend en charge les prestations des Conseillers logement - internes et externes - au service des communes jusqu'à un maximum de 240 heures pendant la durée de la CI, et jusqu'à un maximum de 380 heures par an pendant la durée de la CMO.

Les participations financières de l'État pour les projets visant le Pacte logement 2.0 sont imputables sur le Fonds spécial de soutien au développement du logement, et peuvent seulement être accordées si la commune a signé une CMO et si l'enveloppe financière de la commune est suffisamment dotée.

Cette dotation financière déterminant le montant maximal des participations financières de l'État par commune est composée des éléments suivants:

- une dotation unique de 25 € par habitant résidant sur le territoire de la commune avec un minimum de 100.000 € et un maximum de 500.000 € par commune pour autant que la commune ait signé la CI avant le 31 décembre 2021;
- une dotation de 10.000 € par logement en fonction du nombre additionnel de logements ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles (destinés à la vente ou à la location) au courant de l'année 2020 pour autant que la commune ait signé la CMO avant le 31 décembre 2021; cette dotation unique est appliquée au début de l'année en fonction des conventions signées au cours de l'année précédente;
- à partir de 2022, une dotation de 19.000 € par logement en fonction du nombre de nouveaux logements ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles (destinés à la vente ou à la location) au courant de l'année précédente et dont le lieu

de réalisation se situe sur le territoire de la commune;

- une dotation de 2.500 € par logement en fonction du nombre de logements locatifs mis à disposition à travers le mécanisme de la gestion locative sociale sur le territoire de la commune concernée.

Les dotations précitées pourront être utilisées par la commune pour réaliser les projets et mesures retenus dans le PAL de la commune. L'État accordera alors des participations financières à la commune à hauteur de la dotation disponible et dans les limites des ressources disponibles au Fonds spécial de soutien au développement du logement.

Un nouvel article 29bis est inséré dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui vise à mieux encadrer et assurer la réalisation de logements abordables dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Il prévoit notamment un échelonnement entre 10% et 15% de logements réservés à l'abordabilité, ceci selon la taille d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et un échelonnement entre 10% et 30% dans le cas d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui couvre des fonds pour lesquels une modification du plan d'aménagement général entre en vigueur à partir du 1er janvier 2022, et prévoit de reclasser lesdits fonds initialement classés en zone non dédiée prioritairement à l'habitation en zone dédiée prioritairement à l'habitation. En effet, un tel reclassement entraîne une augmentation substantielle de la valeur pécuniaire des fonds concernés justifiant de la sorte une augmentation de l'envergure de la servitude urbanistique en cause.

Pour assurer la cohérence de ces modifications avec le PSL, la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire est modifiée ponctuellement.

Loi du 30 juillet 2021 autorisant l'État à participer au **financement** de l'assainissement et de la revalorisation du site **du projet « Wunne mat der Wooltz »**.

Loi du 30 juillet 2021 autorisant l'État à participer au développement de logements du projet « Wunne mat der Wooltz ».

(Publiées au Journal officiel - Mémorial A - N° 664 et 665 du 10 septembre 2021; doc. parl. n°7798 et 7799)

Le projet « *Wunne mat der Wooltz* », sis à Wiltz, sur le territoire de la commune de Wiltz, est un projet d'une taille équivalente à celle d'un nouveau village. Le Fonds du Logement, promoteur public, en est le maître d'ouvrage. A terme, la réalisation de quelque 872 logements sur ce site, dont 833 construits par le Fonds du Logement, permettra d'accueillir environ 2.000 personnes.

Selon les dernières planifications du Fonds du Logement, le projet « *Wunne mat der Wooltz* » prendra au moins une quinzaine d'années avant d'être finalisé.

La 1<sup>ère</sup> loi de financement couvre les frais relatifs à l'assainissement des sols, à la revalorisation du site du projet « *Wunne mat der Wooltz* » et à la renaturation des cours de la rivière de la Wiltz. La 2<sup>e</sup> loi de financement doit couvrir le coût pour le développement des logements du projet « *Wunne mat der Wooltz* ». Ces deux lois de financement sont complémentaires et donc étroitement liées.

L'enveloppe budgétaire à considérer pour la 1<sup>ère</sup> loi de financement est ventilée comme suit :

- ▶ 25.500.000 € pour le financement des travaux relatifs à la renaturation des cours d'eau de la rivière Wooltz sur le site du projet « *Wunne mat der Wooltz* »,
- ▶ 101.000.000 € pour le financement de l'assainissement des sols et à la revalorisation du site du projet « *Wunne mat der Wooltz* »,

soit une enveloppe budgétaire totale de 126.500.000 €.

L'enveloppe budgétaire de la 2<sup>e</sup> loi de financement est limitée à 159.500.000 €.

Règlement grand-ducal du 16 septembre 2021 fixant les modalités de la formation initiale et de la formation continue du Conseiller logement prévues par l'article 6 de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement.

(Publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 692 du 23 septembre 2021)

La loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 pose des exigences relatives aux compétences professionnelles et prévoit une formation initiale et une formation continue pour les Conseillers logement. Afin de pouvoir exercer les tâches du Conseiller logement, chaque personne intéressée

doit suivre une formation initiale de 30 heures. Chaque Conseiller logement doit également suivre une formation continue de 16 heures de formation par année civile. Le but de ces formations est de garantir une bonne connaissance du Pacte logement 2.0 et de la politique du logement suivie par le Ministre du Logement.

En effet, le Conseiller logement doit accompagner la mise en œuvre du Pacte logement 2.0 au niveau communal. Dès lors, il est primordial que les Conseillers logement soient correctement formés et puissent s'échanger de façon régulière et structurée afin de pouvoir exécuter leurs missions auprès des communes.

Loi du 10 décembre 2021 autorisant l'État à participer au **financement** du développement de logements du **projet « Wältgebond » à Mamer**.

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 866 du 13 décembre 2021)

Le projet « *Wältgebond* », sis à Mamer, dont le Fonds du Logement est le maître d'ouvrage, prévoit la construction de 162 logements sur le site, ce qui, à terme, permettra d'accueillir un peu plus de 370 habitants.

Selon les planifications du Fonds du Logement, le projet « *Wältgebond* » prendra entre six et huit ans avant d'être finalisé. Comme pour la plupart des projets d'une certaine envergure, le Fonds du Logement prévoit la réalisation du projet par lots.

La participation financière totale de l'État est limitée à 83 millions d'euros.

Loi du 10 décembre 2021 portant **suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall** et: 1° modifiant la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ; 2° abrogeant la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall »

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 941 du 28 décembre 2021)

Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall, établissement public créé en 1998, est un promoteur public au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. D'après sa loi organique, le Fonds a pour mission :

- ▶ l'assainissement, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles de la Cité Syrdall;
- ▶ la réfection des infrastructures et des aires d'agrément;
- ▶ l'acquisition des terrains de la Cité Syrdall.

Le reclassement partiel du site d'une zone à restructurer dans une zone à habitation 1 a permis la nouvelle projection du plan d'aménagement particulier (PAP). Le projet du PAP fut approuvé par le conseil communal de Biwer lors de sa séance du 17 décembre 2019 et par le ministère de l'Intérieur le 5 mars 2020. Ce PAP prévoit une mixité de logements unifamiliaux et plurifamiliaux adaptés au tissu rural existant et permettra de réaliser un total de 147 logements. Jusqu'à la fin de l'année 2020, 33 des 39 bâtiments ont été assainis et détruits. Les travaux d'assainissement et de démolition pour le restant des bâtiments - acquis récemment par le Fonds et par l'État - sont actuellement en cours.

L'article 15, alinéa 2, de la loi modifiée du 10 décembre 1998 prévoit que «lorsque les travaux seront terminés, [le Ministre du Logement] joindra à son rapport un projet de loi prononçant la dissolution du fonds et décidant sous réserve des droits de tiers, des conditions de la liquidation des fonds ».

Au cours du temps, il s'est avéré qu'une restauration voire une adaptation des immeubles assainis ne serait guère faisable et il a été décidé - avec l'accord et l'appui des autorités communales - de reconstruire l'ensemble du site. Le terme « assainissement » constituant l'élément-clé de la dénomination de cet établissement public, il a été constaté en 2021 que l'accomplissement de la mission principale du Fonds avait touché à son étape finale.

Au regard des travaux à mener en vue du développement concret du nouveau projet et des ressources financières et humaines très limitées du Fonds, il s'est avéré préférable de supprimer le Fonds et de confier dès à présent la poursuite des travaux au Fonds du Logement, qui dispose en

effet de l'expérience, des services et des ressources humaines nécessaires en vue de l'achèvement des travaux et surtout du développement et de la réalisation ultérieure de logements. Non seulement l'ensemble des planifications et des travaux à réaliser mais également la location et la vente des logements ainsi que le suivi des futures locataires entrent entièrement dans les missions du Fonds du Logement. Dans un souci de rationalisation et d'efficacité, le Gouvernement a décidé de ne laisser subsister plus qu'un seul des deux établissements publics, avec comme conséquence la suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.

Loi du 17 décembre 2021 concernant le budget des recettes et dépenses de l'État pour l'exercice 2022 (disposition sur les **coefficients de réévaluation applicables en matière de bail à loyer**)

(Publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 906 du 21 décembre 2021, pp. 4 et 5 => article 3, paragraphe 4 => tableau des coefficients de réévaluation n'entrant en vigueur qu'avec effet au 1er janvier 2022; doc. parl. n°7878)

L'article 3 de la loi sur le budget de l'État pour l'exercice 2022 prévoit également le nouveau tableau des coefficients de réévaluation, applicables 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:

| Année               | Coefficient | Année | Coefficient | Année | Coefficient | Année           | Coefficient |
|---------------------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-----------------|-------------|
| 1918 et antérieures | 179,95      | 1944  | 15,11       | 1971  | 4,95        | 1998            | 1,50        |
|                     |             | 1945  | 12,04       | 1972  | 4,70        | 1999            | 1,48        |
| 1919                | 81,80       | 1946  | 9,56        | 1973  | 4,43        | 2000            | 1,44        |
| 1920                | 43,78       | 1947  | 9,19        | 1974  | 4,05        | 2001            | 1,40        |
| 1921                | 44,81       | 1948  | 8,61        | 1975  | 3,66        | 2002            | 1,37        |
| 1922                | 48,09       | 1949  | 8,17        | 1976  | 3,33        | 2003            | 1,35        |
| 1923                | 40,65       | 1950  | 7,88        | 1977  | 3,12        | 2004            | 1,32        |
| 1924                | 36,19       | 1951  | 7,30        | 1978  | 3,03        | 2005            | 1,29        |
| 1925                | 34,59       | 1952  | 7,18        | 1979  | 2,90        | 2006            | 1,25        |
| 1926                | 29,19       | 1953  | 7,19        | 1980  | 2,72        | 2007            | 1,23        |
| 1927                | 23,13       | 1954  | 7,12        | 1981  | 2,52        | 2008            | 1,19        |
| 1928                | 22,18       | 1955  | 7,13        | 1982  | 2,30        | 2009            | 1,18        |
| 1929                | 20,65       | 1956  | 7,09        | 1983  | 2,12        | 2010            | 1,16        |
| 1930                | 20,29       | 1957  | 6,77        | 1984  | 2,01        | 2011            | 1,12        |
| 1931                | 22,62       | 1958  | 6,73        | 1985  | 1,95        | 2012            | 1,09        |
| 1932                | 26,05       | 1959  | 6,70        | 1986  | 1,94        | 2013            | 1,07        |
| 1933                | 26,20       | 1960  | 6,69        | 1987  | 1,94        | 2014            | 1,07        |
| 1934                | 27,22       | 1961  | 6,64        | 1988  | 1,92        | 2015            | 1,06        |
| 1935                | 27,73       | 1962  | 6,58        | 1989  | 1,85        | 2016            | 1,06        |
| 1936                | 27,58       | 1963  | 6,40        | 1990  | 1,79        | 2017            | 1,04        |
| 1937                | 26,12       | 1964  | 6,21        | 1991  | 1,73        | 2018            | 1,03        |
| 1938                | 25,39       | 1965  | 6,01        | 1992  | 1,68        | 2019            | 1,01        |
| 1939                | 25,47       | 1966  | 5,85        | 1993  | 1,62        | 2020            | 1,00        |
| 1940                | 23,42       | 1967  | 5,71        | 1994  | 1,59        | et postérieures |             |
| 1941                | 15,11       | 1968  | 5,54        | 1995  | 1,56        |                 |             |
| 1942                | 15,11       | 1969  | 5,42        | 1996  | 1,54        |                 |             |
| 1943                | 15,11       | 1970  | 5,18        | 1997  | 1,51        |                 |             |

Réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

=> Projet de loi n°7937 relative au **logement abordable**

=> Projet de loi n°7938 relative aux **aides individuelles au logement**

La législation sur l'aide au logement est en train d'être réformée par 2 projets de loi qui remplaceront la loi actuelle de 1979.

Le 1er projet de loi mettra en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement du logement abordable et l'accompagnement de ses habitants. Le 2e projet de loi prévoit d'élargir et de simplifier le système actuel des aides individuelles au logement.

Projet de loi n°7937 relative au logement abordable:

La réforme a pour objectif de dynamiser la création de logements abordables en main publique afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Éléments-clés de ce projet de loi:

- ▶ la modernisation du système des participations financières «aides à la pierre»;
- ▶ l'introduction des concepts de «bailleur social» et de «bail abordable»;
- ▶ la mise en place d'un registre national des logements abordables («RENLA»).

Projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement:

Ce projet de loi a pour objectif de mieux aider les populations vulnérables qui restent particulièrement touchées par la flambée des prix. Parmi les éléments-clés de ce projet de loi figurent p.ex.:

- ▶ la révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi pour faire bénéficier les aides à un plus grand nombre de personnes;
- ▶ une augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort des ménages;

- ▶ la simplification (et digitalisation) administrative du système actuel dans son ensemble;
- ▶ seuls les futurs acquéreurs d'un logement du marché privé sont - en principe - éligibles aux aides individuelles, sachant que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des Aides à la pierre.

Les 2 projets de loi ont été déposés à la Chambre des Députés le 24 décembre 2021, et sont donc entrés en procédure législative.

Les 2 nouvelles lois devront normalement entrer en vigueur au courant de l'année 2023.

## 9.1 EXTRAITS DE LA JURISPRUDENCE ADMINISTRATIVE

A côté d'un recours gracieux auprès de la Commission ou d'une réclamation devant l'Ombudsman, 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 devant le tribunal administratif 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 par un avocat inscrit à la liste des tableaux dressés par le Conseils de l'Ordre des avocats.

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 les informations permettant 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 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, le cas échéant, accorder une **dispense totale** ou partielle de remboursement des aides au logement.

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

**a) Autorité compétente en matière d'aides au logement**

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 affirmative, après avoir recueilli l'avis de la Commission.

**b) Bonification d'intérêt - déménagement par un des conjoints - divorce - aucun 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).

**c) Aides au logement - 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).

**d) Bonification d'intérêt - absence de propriété d'un autre logement par le bénéficiaire ou le conjoint**

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).

**e) Primes et aides en intérêt - demandeur propriétaire d'un autre logement à l'étranger**

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 (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).

**f) Subvention d'intérêt - 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).

**g) Bonification d'intérêt - subvention d'intérêt - remboursement - mauvaise foi du bénéficiaire**

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).

**h) 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).

**i) Aides au logement - non-respect de la condition de 10 ans d'habitation principale et permanente - obligation de remboursement**

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).

**j) Aides au logement - prescription trentenaire - restitution d'aides indûment touchées - autre logement - 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 ser-

vice de tout changement susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification (TA 15-1-2009, 24462).

**k) Aides au logement - réexamen d'office  
- omission - 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).

**l) Aides au logement - finalité de la législation concernant l'aide au logement - autre logement - critère déterminant pour bénéficiaire 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 du ministère de la Justice.



**10.**

**Relations  
publiques et  
autres activités**



## 10.1. CONFÉRENCES DE PRESSE

- 8 mars 2021 : Wunne mat der Wooltz: l'avenir de Wiltz prend forme

Le ministre du Logement, Henri Kox a présenté le projet de loi pour le financement du projet « Wunne mat der Wooltz situé sur des anciennes friches industrielles de Wiltz et qui à terme verra naître un nouveau quartier accueillant plus de 2.000 habitants.

### **31 mars 2021: La « Gestion locative sociale » - un instrument au bénéfice des locataires, des propriétaires et des communes**

Lors d'une séance de signature collective des conventions avec les partenaires du ministère du Logement, le ministre Henri Kox, a remercié les associations et offices sociaux pour leur participation au programme de la « Gestion locative sociale ». La Gestion locative sociale est un des nombreux éléments faisant partie de l'offensive du logement abordable et public.

### **20 mai 2021: L'offensive du logement abordable et durable est lancée**

En date du 20 mai 2021, le ministre du Logement Henri Kox a présenté le premier rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement. En 2020, le gouvernement a participé avec presque 100 millions d'euros à la réalisation de logements abordables au Luxembourg. Cet effort va prévisiblement être doublé au cours des 5 prochaines années afin d'assurer la création de plus de 4.000 logements abordables d'ici 2025.

### **29 novembre 2021: De quelles réserves foncières dispose le Luxembourg?**

La réserve foncière disponible à l'habitat s'élève à 3.750 ha (89 communes étudiées). 84,2% appartiennent à des propriétaires privés (personnes physiques et morales). 0,5% de la population détient la moitié de ce potentiel foncier. La grande majorité des terrains constructibles pour le logement appartenant à des sociétés privées est concentrée parmi les acteurs locaux du foncier. Voilà les conclusions de 3 études réalisées par le LISER - Luxembourg Institute of Socio-Economic Research en collaboration avec le ministère du Logement et le ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire, présentées lors de cette conférence de presse.

## **2 décembre 2021: « NeiSchmelz », un projet d'envergure nationale pour le logement et la culture**

Le ministre du Logement, Henri Kox a présenté les deux projets de loi pour le financement de l'assainissement et de la revalorisation du site NeiSchmelz et pour la construction de logements. Le projet réalisé par le Fonds du Logement s'étale sur près de 36 hectares en plein centre de la Ville de Dudelange comprendra à terme 1.575 logements dont la majorité sont destinés à la location abordable. La ministre de la Culture, Sam Tanson a présenté le projet du nouveau Centre national des collections publiques qui sera établi à NeiSchmelz, ainsi que le patrimoine industriel protégé sur le site.

## 10.2. FOIRES

### **Journée d'orientation CAI**

Pour la deuxième année consécutive, la journée d'orientation du Contrat d'accueil et d'intégration a eu lieu sous forme virtuelle. Le Guichet unique des aides au logement y a participé et était présent sur son stand d'information virtuel pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

### **Organisation de la Semaine Nationale du Logement**

La Semaine Nationale du Logement s'est déroulée du 9 au 17 octobre 2021. Le grand public a pu s'y informer sur l'ensemble des aides au logement, les diverses démarches à suivre et les différentes possibilités à trouver un logement qui répond à leurs 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.

### 10.3. CONFÉRENCES ET AUTRES ÉVÈNEMENTS

#### 1 et 2 février 2021 – Webinaires: Mobilisation des Communes au Pacte logement 2.0

En présence du ministre du Logement Henri Kox, de la ministre de l'Intérieur Taina Bofferding et du président du Syvicol Emile Eicher, ces webinaires étaient l'occasion de discuter plus en détail des différents instruments du Pacte logement 2.0. Plus de 200 personnes ont participé à cet échange, destiné aux mandataires politiques communaux et aux autres acteurs intéressés.

#### 25 juin 2021 – Buergermeeschterdag 2021

L'édition 2021 de la traditionnelle Journée des bourgmestres à Mondorf-les-Bains s'est déroulée le 25 juin sous forme de webinaire.

La rencontre digitale des édiles locaux était placée sous le thème du Pacte logement 2.0. Le ministre du Logement Henri Kox et la ministre de l'Intérieur Taina Bofferding y ont présenté les éléments clés de cette nouvelle alliance pour la création de logements abordables entre État et communes.

#### Entre le 21 septembre et le 13 octobre - Conférences régionales

Le ministère du Logement et le ministère de l'Intérieur, en collaboration avec le SYVICOL, ont invité à 5 conférences régionales les mandataires politiques communaux pour un échange de vues autour des thèmes suivants:

- ▶ Elaboration du Plan d'action local logement (PAL)
- ▶ Réalisation des premiers projets dans le cadre du Pacte logement 2.0
- ▶ Application de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Chaque conférence a eu lieu en présence de Henri Kox, ministre du Logement, de Taina Bofferding, ministre de l'Intérieur ainsi que d'un représentant du Syvicol.

#### 11 octobre 2021 – Ateliers participatifs sur la location abordable

Le ministère du Logement finalise la réforme de la loi sur les aides au logement. Lors de la Semaine Nationale du Logement, les acteurs du domaine se sont retrouvés pour un échange avec le ministre Henri Kox et son équipe.

#### 15 octobre 2021 – Première journée des Conseillers logement

Lors de cette rencontre Dr. Hany Elgendy a présenté le programme Raum+, cette présentation était suivie d'échanges autour de tables thématiques traitant du sujet ainsi que d'un vin d'honneur convivial. L'évènement faisait partie intégrante de la formation des Conseillers logement et a eu lieu en présence du ministre du Logement, Henri Kox.

#### 9 novembre 2021 - Cérémonie de clôture de la Formation initiale des Conseillers logement

Le Conseiller logement joue un rôle primordial dans le cadre du Pacte logement 2.0, il accompagne la commune, ayant signé une convention initiale avec le ministère du Logement, dans l'élaboration et l'exécution de son Programme d'action local logement. 26 candidats se sont vu remettre leur certificat par le ministre du Logement, Henri Kox.

### 10.4. PARTICIPATION DU MINISTÈRE DU LOGEMENT À DES GROUPES DE TRAVAIL, COMITÉS ET AUTRES

- ▶ au conseil d'administration du Fonds du Logement ;
- ▶ au conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ;
- ▶ au conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval ;
- ▶ au conseil d'administration de la SUDCAL S.A. ;
- ▶ au conseil d'administration Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg ;

- ▶ au comité directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall ;
- ▶ au comité directeur du Fonds national de solidarité ;
- ▶ au conseil de gérance de myenergy;
- ▶ au conseil de gérance « Nords-tadentwecklungsgesellschaft »
- ▶ au conseil supérieur d'action sociale ;
- ▶ au conseil national du développement durable
- ▶ au conseil supérieur de l'aménagement du territoire
- ▶ au comité d'accompagnement « Plan national d'allocation » ;
- ▶ au comité technique de normalisation relatif à l'élaboration d'une norme luxembourgeoise pour calculer la surface habitable (ILNAS – Organisme luxembourgeois de normalisation)
- ▶ à la Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU) ;
- ▶ au comité de pilotage interministériel pour l'élaboration du projet « Dudelange, NeiSchmelz »
- ▶ au comité de pilotage « Wunne mat der Woltz »
- ▶ au comité interministériel de coopération territoriale
- ▶ au comité de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement) ;
- ▶ à la commission consultative du Fonds du Logement
- ▶ à la commission interdépartementale du développement durable
- ▶ au groupe de travail du ministère de la Famille « Élaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées » ;
- ▶ au groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques » ;
- ▶ au groupe de travail interministériel « Projet pilote Raum+ Luxembourg » (DATer) ;
- ▶ au groupe de travail interministériel « droit de préemption »
- ▶ au groupe de travail IBA 2032 (Internationale Bauausstellung)
- ▶ au groupe de travail interministériel « Dudelange NeiSchmelz »
- ▶ au groupe de travail « VT Agglomérations urbaines »
- ▶ au groupe de travail interministériel « Roesser-Hierschterberg » dans le cadre du Plan Sectoriel Logement
- ▶ au groupe de travail interministériel « Kayl Toussaintsmillen » dans le cadre du Plan Sectoriel Logement
- ▶ au groupe de travail « Campus Limpertsberg »
- ▶ au groupe de travail « Logements et écoles en partenariat architectural »
- ▶ au groupe de travail « Entwicklungsmodell Oberes Moseltal »
- ▶ au groupe de travail ACT « ILDG » (Administration du cadastre et de la topographie)
- ▶ en fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG ;