



Conférences régionales 2016

Politique du logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

 **SYVICOL** *Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises*



1. Allocution
2. Introduction à la politique du logement
3. Aides à la construction d'ensembles
4. Présentation des promoteurs publics
 - Exemples de projets de logements communaux
 - La Société Nationale des Habitations à Bon Marché
 - Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat
5. Outils pour la création de logements
6. Nouveau concept « Pacte Logement »
7. Gestion locative sociale
8. « Baulückenprogramm »
9. Accueil des réfugiés

La conférence sera suivie d'un vin d'honneur



Intervention Emile EICHER

Président du SYVICOL



La population du Grand-Duché de Luxembourg continue à augmenter et en 2013 un solde naturel (naissances – décès) de 2 293 et un solde migratoire (arrivées – départs) de 10 348 ont fait accroître la population de résidence de 12 641 personnes.

- c-à-d qu'on peut estimer que chaque année notre pays compte
± 13 000 habitants supplémentaires

 plus que la population d'une commune comme par exemple
Bettembourg avec > 10 000 habitants



- Croissance des propositions budgétaires par rapport au budget voté 2015:

+ 50,5 mio EUR soit **+33%** par rapport au budget voté 2015

- Croissance du budget pour le financement de projets de logements subventionnés:

+27,3 mio EUR soit **+52%** par rapport au budget 2015

- Subvention loyer :

+28,8 mio EUR

- Autres positions à soulever:

Nouvel article budgétaire pour le lancement des projets des « Baulücken » appartenant à l'Etat.

Augmentation du budget pour la gestion locative sociale (pour communes, syndicats de communes et offices sociaux).



La valorisation des garages et autres annexes dans les prix de vente des appartements

➤ L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement a estimé la contribution des différentes annexes à la vente, puis a calculé des prix par m² « affiné » en excluant du prix de transaction cette contribution des annexes.

➤ Méthode:

Utiliser toute l'information contenue dans les actes notariés pour estimer le « prix implicite » d'un garage et des autres annexes, en ayant recours à une modélisation hédonique.

Le modèle hédonique permet de « décomposer » les prix des appartements vendus, selon les attributs qui constituent ce logement :

- Les caractéristiques physiques de l'appartement (notamment sa surface utile) ;
- La présence d'éventuelles annexes à la vente (garage, cave, etc.) ;
- Les caractéristiques liées à sa localisation.



Les principaux résultats :

- Pour un garage: à **38 635 €** sur l'ensemble du territoire,
-> 8,9% du montant total de la transaction en moyenne.
- Les estimations sont très variables selon la localisation :
 - ±75 000 € à Luxembourg-Ville;
 - ±48 000 € dans le sud du pays;
 - ±24 000 € dans le nord du pays.
- Pour un emplacement extérieur:
±14 080 € environ en moyenne sur le territoire.
- Pour une cave :
±7 700 € en moyenne sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.



Comparaison entre le prix par m² publié ensemble par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, et le prix par m² « affiné »

	Prix par m ² publié par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat	Prix par m ² « affiné » (hors annexes)	Différence relative
Ventes d'appartements existants			
Canton de Luxembourg	5 608 €	4 903 €	- 13 %
Canton d'Esch	3 924 €	3 340 €	- 15 %
Capellen-Mersch	4 167 €	3 645 €	- 13 %
Est	3 938 €	3 426 €	- 13 %
Nord	3 514 €	3 172 €	- 10 %
G-D. de Luxembourg	4 395 €	3 815 €	- 13 %
Ventes d'appartements en construction (VEFA)			
Canton de Luxembourg	6 753 €	5 756 €	- 15 %
Canton d'Esch	4 746 €	3 889 €	- 18 %
Capellen-Mersch	5 230 €	4 623 €	- 12 %
Est	5 202 €	4 576 €	- 12 %
Nord	4 162 €	3 689 €	- 11 %
G-D. de Luxembourg	5 373 €	4 551 €	- 15 %

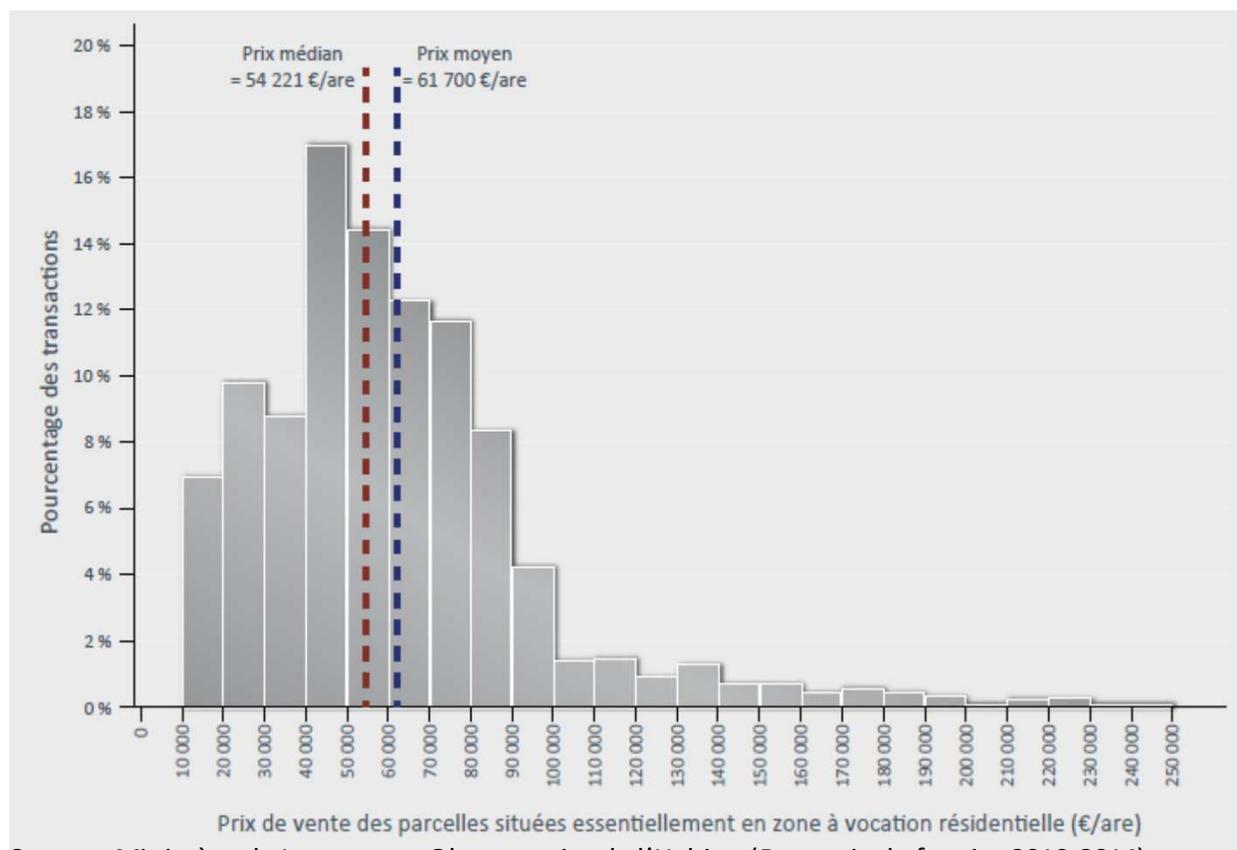
Source : Publicité foncière, STATEC-Observatoire de l'Habitat pour les prix publiés actuellement ; simulations de l'Observatoire de l'Habitat pour les prix « affinis » obtenus en enlevant les contributions estimées par modélisation hédonique des : a) garages et emplacements intérieurs ; b) emplacements extérieurs ; c) caves.

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



Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014

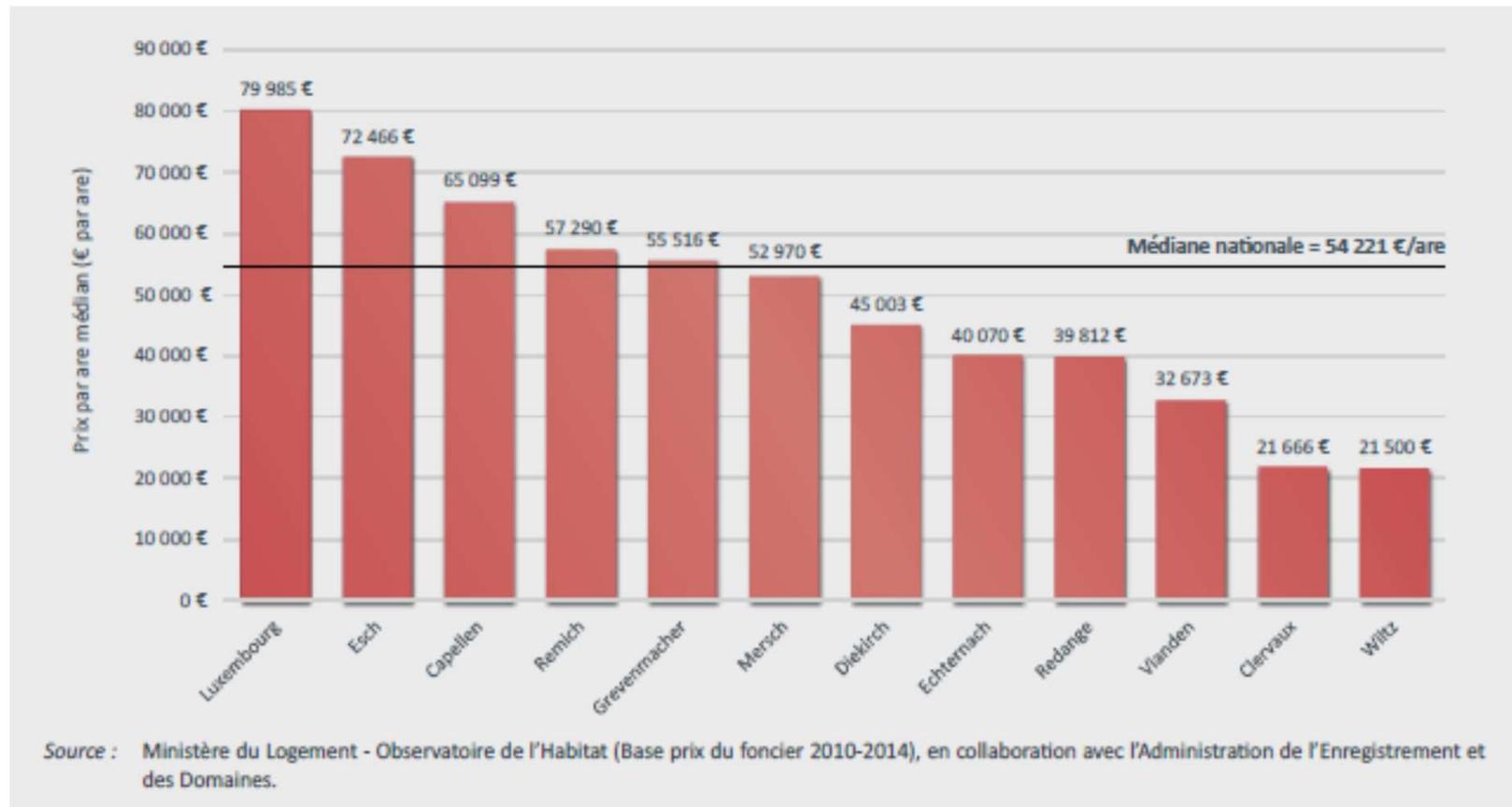
Distribution des prix par are des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle (en € par are)



Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

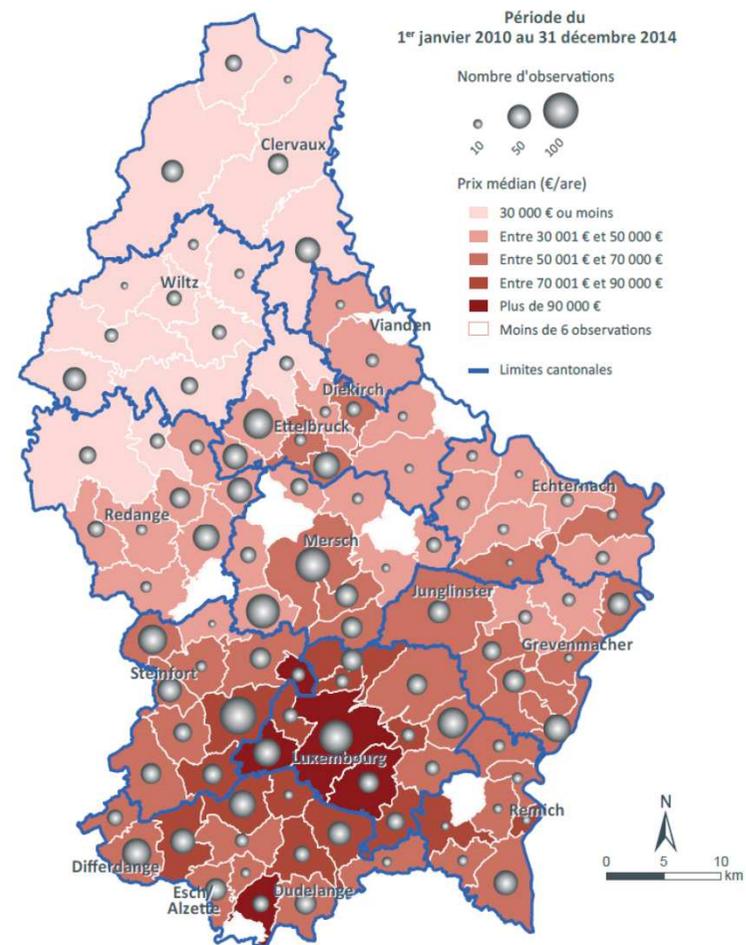


Prix par are médian des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton (2010-2014)





Nombre de transactions et prix médians du foncier résidentiel par commune (€/are)



Auteur : M-L Glaesener, Département Urban Development & Mobility, LISER, septembre 2015.

Fond de carte : ACT, LISER, 2012.

Données statistiques : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.



- Le détail de ces études est à votre disposition sous le lien suivant:

<http://observatoire.ceps.lu/>



Aides à la construction d'ensembles



- Dans le cadre de la construction d'ensembles de logements subventionnés, l'aide étatique pour des projets réalisés par des promoteurs publics peut atteindre, selon le type d'investissement, entre 50% et 100% des coûts respectifs.
- Les projets doivent être inscrits dans le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés.
- Afin de pouvoir profiter de ces aides une convention entre le Ministère du Logement et la commune est à conclure.



- Si vous voulez inscrire un projet audit programme, veuillez vous adresser par écrit ou par voie téléphonique au Ministère du Logement.
- Un rendez-vous sera organisé pour un échange détaillé dans le cadre de votre projet spécifique.

Contacts:

Madame Diane DUPONT,

e-mail: diane.dupont@ml.etat.lu

ou

Monsieur Dirk PETRY

e-mail: dirk.petry@ml.etat.lu

Ministère du Logement

Adresse postale :

L-2916 Luxembourg

TEL: 247-84812

À côté des aides financières du Ministre du Logement, ses collaborateurs se feront un grand plaisir de **conseiller et accompagner les communes** qui se proposent de s'engager dans un projet de logements subventionnés.

N'hésitez pas à chercher des terrains appropriés dans le cadre de l'élaboration de votre nouveau PAG!



- L'Etat subventionne la vente, à certaines conditions:
 - Au moins 60% des logements doivent être vendus à des acquéreurs éligibles pour une prime de construction ou d'acquisition;
 - Pour les logements construits après le 10 septembre 1944, les critères de surface utile d'habitation à respecter:
 - Pour une maison unifamiliale: min. 65 m² et max. 140m²
 - Pour un logement en copropriété divise: min. 45 m² et max. 120 m²;
 - Les projets doivent comprendre au moins 10% de logements locatifs, sauf dispense;
 - La commune doit supporter elle-même une charge équivalente au tiers de la participation étatique en cas d'un projet de logements destinés à la vente;
 - le Ministre peut fixer des prix plafonds pour l'aménagement des terrains et la construction de logements.



- L'Etat subventionne la location, à certaines conditions:
 - Le calcul du loyer suivant le Règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
 - Le Ministre peut fixer des prix plafonds pour l'aménagement des terrains et la construction de logements.



- Les participations étatiques énumérées dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont les suivantes:
 - Jusqu'à concurrence de 50% des frais d'études de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique;
[Art.21](#)
 - Jusqu'à concurrence de 50% du prix d'acquisition de terrains à condition que ceux-ci soient mis en valeur dans un délai de 10 ans. Si les droits des acquéreurs ne sont pas constitués sur base d'un bail emphytéotique, cette aide sera déduite des autres participations de l'Etat en matière de logement;
[Art.22](#)



- Jusqu'à concurrence de 50% des frais résultant de l'aménagement de terrains à bâtir résultant de la démolition éventuelle de bâtisses existantes, l'installation de l'infrastructure technique, notamment de la voirie, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications et de chauffage urbain;
[Art.23](#)
- Jusqu'à concurrence de 70% des frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts;
[Art.23](#)
- Jusqu'à concurrence de 70% des charges intérêts d'emprunts contractés pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements (24 mois au plus);
[Art.25](#)



- Jusqu'à concurrence de 75% du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à la location financés par des communes ou syndicats de communes;
[Art. 27](#)
- Jusqu'à concurrence de 100% soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement, d'aménagement et de premier équipement pour la création de logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
[Art. 29](#)
- Jusqu'à concurrence de 70% soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement et de premier équipement pour la création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.
[Art. 29](#)



- Il est à signaler que tout logement nouvellement construit doit atteindre la classe énergétique A (dépense d'énergie primaire, émissions CO₂, dépense d'énergie chauffage) et que tout logement rénové doit atteindre la classe énergétique D et prévoir une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur. Ces critères énergétiques sont susceptibles d'une dispense ministérielle.



Présentation des promoteurs publics



Exemples de projets communaux



Exemples de projets communaux:

Commune de Mondercange

Depuis 2008, création de 145 logements subventionnés par le Ministère du Logement:

- Locatif:
 - Logements pour étudiants (100% subsidié, nouvelle législation 70%)
 - Logements sociaux (75% subsidié)
 - Logements pour personnes âgées (75% subsidié)
 - Logements pour jeunes gens (75% subsidié)

- Vente:
 - Maisons unifamiliales « Wunnen am Park » (50% subsidié)



Procédures & Réalisation

- Définition d'un budget-cadre
- Commune est maître d'ouvrage de tous les projets
- SNHBM a réalisé les travaux de construction du projet
« Wunnen am Park »
- Convention Ministère du Logement/Commune





Critères de location et de vente :

- Favorisation de la population locale
- Critères sociaux
- Critères familiaux
- Critères d'âge

Location :

- Commune reste propriétaire
- Dépôt de candidatures pour appréciation
- Étroite collaboration avec l'office social

Vente :

- Vente avec critères
- Droit de préemption sur 25 ans





Autres exemples de projets communaux:

Commune de Flaxweiler:

«Härenhaus» à Gostingen

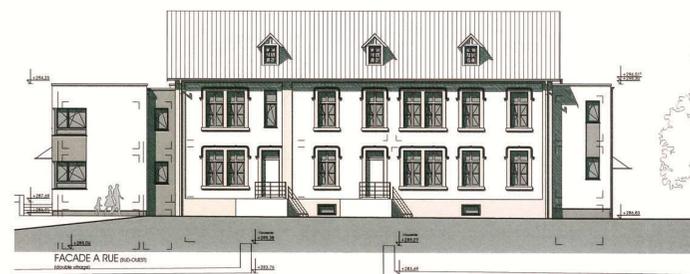
- Location
- Rénovation et transformation
- 4 unités de logements subventionnées
- 70% du coût d'acquisition et de transformation
(nouvelle législation 75%)





Ancienne école à Beyren

- Location
- Rénovation et transformation
- 6 unités de logements subventionnées
- 70% du coût d'acquisition et de transformation (nouvelle législation 75%)





Exemple de calcul de la participation étatique en cas d'un projet destiné à la vente:

Commune du Lac de la Haute-Sûre Construction de maisons unifamiliales, « Auf den Puellen »

- 22 unités de logements dont 17 (78%) ont été subventionnées;
- Ventes de terrains avec plans-type;
- Participation étatique :
 - 50% des frais d'études (honoraires) et d'infrastructures, à savoir 796 114 €;
 - 100% des charges d'intérêts pendant deux ans. (législation actuelle 70%)





Prix des terrains (viabilisés) vendus par are:

- Prix du marché actuel: **30 000 €**
- Prix de vente des terrains non subventionnés: **26 000 €**
- Prix de vente des terrains subventionnés + plans-type : **13 000 €**





Société Nationale des Habitations à Bon Marché et Fonds du Logement





- Les deux entités possèdent une forte expérience dans le domaine du logement subventionné.

- Une des principales missions des deux promoteurs publics:
 - Aider les communes dans la réalisation de leurs projets immobiliers et s'adapter au mieux à leurs besoins.

- Différents cas de figure sont possibles :
 - Les communes peuvent être propriétaires des terrains, conférer sur ceux-ci un droit d'emphytéose, fixer le cadre pour les promoteurs publics, qui peuvent construire, louer et/ou vendre selon les critères imposés par les communes.



La Société Nationale des Habitations à Bon Marché





Collaboration avec les communes

- Projets adaptés en fonction de la demande de la commune
- Projets de minimum 20 à 25 unités
- Priorité éventuelle aux habitants de la commune
- Droit de préemption allant de 25 ans à 99 ans
- Différences significatives par rapport aux promoteurs privés



Construction de 8 maisons unifamiliales et 14 appartements, Schuttrange

- Vente
- SNHBM loue les terrains de la commune par droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans
- Terrains cédés aux acquéreurs sur la base d'un droit d'emphytéose
- 50% sur les frais d'études et d'infrastructures
- 50% du prix d'acquisition de terrains





Projet de Lamadelaine « An den Atzéngen »

- Projet commun entre la Commune de Pétange et la SNHBM
- Commune vend +/- 50% du terrain à la SNHBM
- Commune aménage sur +/- 50% du terrain des places à bâtir qu'elle cède à des particuliers
- Construction par la SNHBM de 51 maisons unifamiliales et de 31 appartements (vente et location)





Le Fonds du Logement





Les missions

- L'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir
- La construction de logements destinés à la vente et/ou à la location
- La constitution de réserves foncières et de réserves de terrains susceptibles d'être intégrées dans le périmètre d'agglomération
- La création de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie
- La réduction du coût d'aménagement des terrains à bâtir
- La promotion du recours aux droits d'emphytéose et de superficie
- L'agrandissement du parc public des logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion



Construction de 3 maisons unifamiliales et 1 maison bi-familiale, Wolwelage



- Vente
- Terrains cédés sur la base d'un droit d'emphytéose
- 50% du prix d'acquisition de terrains
- 50% sur les frais d'études et d'infrastructures
- 100% des charges de préfinancement résultant de l'aménagement des terrains et de la construction des logements pendant une période maximale de 24 mois (nouvelle législation 70%)



Construction de 37 logements pour étudiants, Oberkorn

- Locatif
- 70% aux frais d'aménagement des logements pour étudiants (acquisition, travaux et honoraires)





Construction d'une structure éducative et des unités de logement pour personnes âgées, Rodange

- Construction de 14 appartements destinés à la location et de 4 unités d'éducation précoce
- 12 logements pour personnes âgées de 1 chambre à coucher avec salle de bains adaptée ainsi qu'une pièce d'appoint pour un garde-malade
- 2 logements pour des familles, de type duplex, comprenant 3 chambres à coucher
- 1 centre d'éducation précoce pour les besoins de l'Administration Communale, composé de 4 salles d'accueil avec un accès direct à l'aire de jeux
- 70% aux frais d'acquisition et d'aménagement des logements locatifs (acquisition, travaux et honoraires)





Outils pour la création de logements



Les outils pour la création de logements

- Droit de préemption
- Bénéfices de spéculation et plus-values
- Impôt foncier B6
- Conventions du « Pacte logement »



Droit de préemption

- Le droit de préemption doit être exercé dans l'intérêt général (réalisation de logements à coût modéré ou de type social, réalisation d'équipements collectifs et de services publics, lutte contre l'existence de terrains abandonnés).

- Les communes bénéficient d'un droit de préemption pour les terrains sis dans:
 - les zones de développement
 - les zones à restructurer
 - les zones de réserves foncières
 - les zones d'aménagement différé
 - les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur à celui-ci



Mesures fiscales

- Les **bénéfices de spéculation et les plus-values** sont exemptés de l'impôt sur le revenu, s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des biens immobiliers aliénés :
 - à l'Etat
 - aux communes
 - aux syndicats de communes

À l'exception des terrains soumis au droit de préemption.



Mesures fiscales

➤ Impôt foncier B6

- Loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier:

Fixation d'un nouveau taux d'assiette pour les « terrains à bâtir à des fins d'habitation »



La contribution financière de l'Etat accordée aux communes dans le cadre de la convention « Pacte Logement » est portée sur un fonds de réserve pour le financement de frais liés à:

- la création des équipements collectifs
- la création de logements destinés tant à l'accession à la propriété qu'à la location



Elaboration d'un nouveau concept « Pacte Logement »



- 16 novembre 2015: **Signature de la déclaration d'intention en vue d'élaborer un nouveau concept « Pacte Logement »** entre le Secrétaire d'Etat au Logement, Marc HANSEN, le Ministre de l'Intérieur, Dan KERSCH et le Président du SYVICOL, Emile EICHER.
- **Création d'un groupe de travail** se composant de représentants du Ministère du Logement, du Ministère de l'Intérieur, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures (Département de l'Aménagement du Territoire) et du SYVICOL.
- Le **Gouvernement s'engage** à assurer une communication et une sensibilisation optimale, notamment lors de réunions régionales afin de présenter la panoplie des mesures et aides étatiques mises à disposition des communes en matière de logement
- Le **SYVICOL s'engage** à proposer à ses membres de bien vouloir envisager toute mesure éventuellement possible en vue de la création de logements et de soutenir la politique du logement ainsi que les initiatives étatiques y relatives.



Gestion locative sociale



- Soucieux de lutter contre l'exclusion sociale liée au logement au Grand-Duché de Luxembourg, l'Etat souhaite soutenir toute initiative de prise en location de logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés et la mise à disposition de ces logements à toute personne exposée à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale.

- Moyennant une convention, l'Etat prend en charge une partie des frais (100,- EUR par mois et par logement géré) en relation avec la gestion locative sociale des logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés loués par l'intermédiaire des :
 - Fondations œuvrant dans le domaine du logement ;
 - Associations sans but lucratif ;
 - Communes ;
 - Syndicats de communes ;
 - Offices sociaux.



Baulückenprogramm



Les déclarations du programme gouvernemental au sujet de la mobilisation de terrains à bâtir et la construction de nouvelles habitations (janvier 2014)

- Les acteurs publics (Etat et communes) assumeront un rôle plus actif sur le marché immobilier et sur le marché du foncier.
- Les réserves publiques de terrains à bâtir de l'Etat et des communes seront viabilisées et bâties aussi rapidement que possible.



La définition des « *Baulücken* »

Une lacune dans le tissu urbain existant (« *Baulücke* ») est un terrain qui cumulativement répond aux conditions suivantes :

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

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



Synthèse sur les différents types de propriétaires pour les « *Baulücken* »

	« <i>Baulücken</i> »	
	Superficie des Baulücken (ha)	En %
Personnes physiques	818	82,2
Personnes morales	116	11,7
Communes	43	4,3
Etat	7	0,7
Fonds	5	0,5
Propriétaires mixtes et inconnus	6	0,6
TOTAL	995	100



Les « *Baulücken* » en propriété des communes et en propriété privée

Le Ministère du Logement propose aux communes son soutien à différents niveaux:

- Carte interactive avec une couche « *Baulücken* » sur le site du Géoportail de l'Administration du Cadastre et de la Topographie
- Soutien financier dans les cadre du programme des aides à la construction d'ensembles
- Conseil et accompagnement dans le cadre de l'élaboration d'un programme communal

Contact:

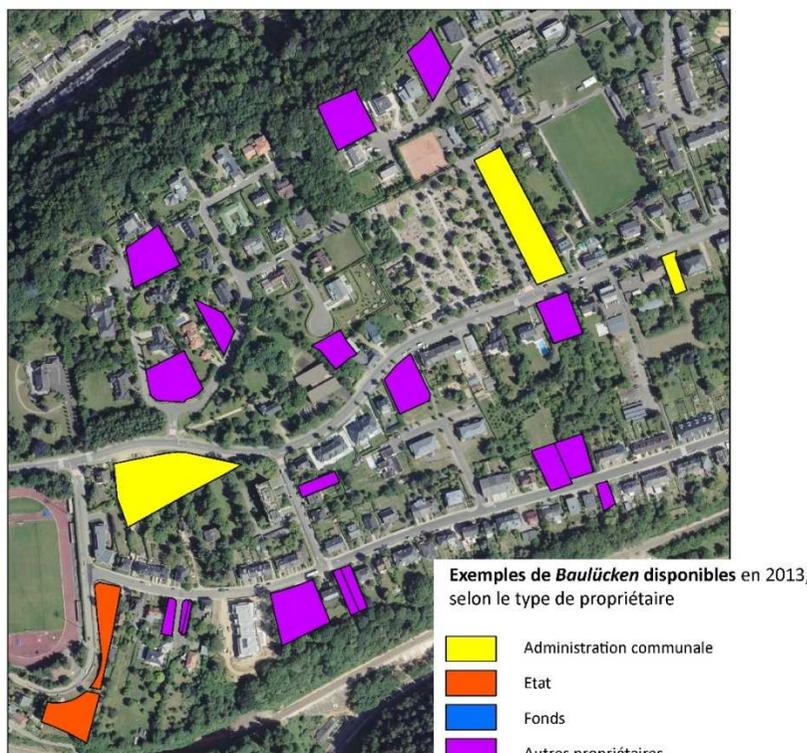
Madame Carmen Wagener

E-Mail: carmen.wagener@ml.etat.lu

Tel:247-84821



Présentation de la couche des « *Baulücken* » sur le Géoportail de l'ACT



Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (2013), ACT (2013)

Note : Les terrains sélectionnés se trouvent dans les zones d'habitation et les zones mixtes telles que définies par l'Observatoire de l'Habitat.

0 100 200
m

En collaboration avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le LISER les « *Baulücken* » identifiées sont visualisées sur le site du Géoportail national.

Un guide d'utilisation est disponible pour les communes:
Comment corriger et/ou confirmer les « *Baulücken* » indiquées par le Ministère du Logement.



Les aides individuelles au logement



Les aides individuelles

- Il appartient au **service des aides au logement** du Ministère du Logement de fournir un maximum d'informations et de conseils concernant tout type de renseignements sur le plan des aides au logement destinés aux particuliers

- Les aides individuelles pour les personnes physiques pour:
 - construire un logement;
 - acquérir un logement;
 - rénover et améliorer un logement;
 - aménagements spéciaux au profit de personnes à mobilité réduite;
 - louer un logement.

La diversité des aides individuelles au logement (primes, subventions, etc.) va des primes d'acquisition et de construction, en passant par la remise d'intérêts et les garanties de l'Etat jusqu'aux primes pour l'amélioration de l'habitat et les aides aux aménagements spéciaux au profit de personnes physiques atteintes d'un ou de plusieurs handicaps moteurs.



- Veuillez trouver ci-dessous le contact en cas d'éventuelles demandes des habitants de votre commune:

Service des Aides au logement

Heures d'ouverture: du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00. Le jeudi de 8h00 à 17h30.

11, rue de Hollerich

L-1741 - Luxembourg

Tél. : (+352) 247-84860

Fax : (+352) 45 88 44

E-mail: info@ml.etat.lu

site internet: www.logement.lu



Accueil des réfugiés



➤ **Demandeurs de protection internationale (DPI)**

- Personnes en cours de procédure
- Prise en charge par l'OLAI

➤ **Réfugiés reconnus**

- Personnes avec statut de réfugié
- Mêmes droits et devoirs que tout résident



➤ **Demandeurs de protection internationale**

- Centres de premier accueil
- Structures d'accueil diverses
 - foyers appartenant à l'Etat et gérés l'OLAI et par des associations conventionnées
 - foyers appartenant aux communes
 - structures modulaires provisoires
 - structures privées (p.ex. pensions de famille)



➤ Réfugiés reconnus

- Agence immobilière sociale
- Fonds du Logement
- Logements communaux
- Logements privés



Merci de votre attention