



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2017-2018

FC/JCS

P.V. LOG 13

## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 06 février 2018

#### Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des 2, 9 et 15 janvier 2018
2. Préparation d'un débat de consultation sur le logement:
  - Entrevue avec M. le Ministre concernant les résultats du 3<sup>e</sup> monitoring du Pacte logement
3. Divers

\*

Présents: M. Frank Arndt, M. André Bauler remplaçant M. Lex Delles, M. Alex Bodry remplaçant Mme Taina Bofferding, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Henri Kox, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis remplaçant Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Marco Schank

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Dirk Petry, Mme Carmen Wagener, du Ministère du Logement

M. Julien Licheron, Mme Valérie Feltgen, de l'Observatoire de l'Habitat (LISER)

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: Mme Sylvie Andrich-Duval, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. David Wagner

M. Roy Reding, observateur délégué

\*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

\*

## 1 Approbation des projets de procès-verbal des 2, 9 et 15 janvier 2018

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

## 2 Préparation d'un débat de consultation sur le logement:

### - Entrevue avec M. le Ministre concernant les résultats du 3<sup>e</sup> monitoring du Pacte logement

En guise d'introduction, M. le Président rappelle que le débat de consultation sur le logement est fixé au 1<sup>er</sup> mars 2018, au lendemain du débat concernant l'aménagement du territoire.

M. le Ministre et Mme Feltgen exposent les résultats du 3<sup>e</sup> monitoring.

L'article 7 de la convention «Pacte Logement» prévoit qu'une révision de la liste des projets de logements, des projets d'équipements collectifs et de réserves foncières sera faite en principe tous les trois ans.

## 3<sup>e</sup> Monitoring du Pacte Logement

### La base légale

Loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

### Engagements

Par la signature d'une convention dénommée «Pacte Logement», l'Etat et la commune s'engagent à unir leurs efforts pour:

- augmenter l'offre de logements et pour
- réduire le coût du foncier et de l'habitat par la mise en œuvre de différentes mesures.

## Monitoring des conventions

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite «Pacte Logement», **97 communes ont procédé à la signature de la convention Pacte Logement:**

- 32 communes avec l'option «rétroactivité»
- 27 communes avec l'option «standard»
- 22 communes type «IVL»
- 16 communes type «CDA».

**8 communes n'ont pas signé.** Il s'agit de Beckerich, Consdorf, Mompach, Septfontaines, Vichten, Waldbillig, Walferdange et Wincrange.

### Type de convention du Pacte Logement signée entre l'Etat et les communes

**Type de convention**

- option "CDA" (16 communes)
- option "IVL" (22 communes)
- option "standard" (27 communes)
- option "rétroactivité" (32 communes)
- pas de convention (8 communes)

97 communes signataires

Auteur: V. Feltgen, LISER, 2017.  
Source: Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2017.

- la croissance de la population;
- la réalisation de nouveaux logements habités;
- la création d'équipements collectifs;
- l'utilisation et l'affectation de la contribution financière accordée.

Les engagements des communes prévoient:

- de contribuer activement à la construction de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter ainsi leur population de plus de 15% sur une période de 10 années;
- d'assurer une certaine mixité sociale de la population;
- de viser une utilisation plus rationnelle du foncier par une densité bâtie appropriée;
- une croissance de 30 habitants au moins par an en chiffres absolus.

La participation de l'Etat peut être décrite comme suit:

- L'Etat participe au financement des frais liés à la création de logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.
- La contribution financière est payée annuellement, à raison de 4 500 euros par habitant supplémentaire au-dessus d'une croissance annuelle de 1% de la population de 2007 à 2017. Pour les communes CDA, la contribution financière est majorée de 70%. Pour les communes prioritaires (IVL), la contribution financière est majorée de 50%.

### **Convention Pacte Logement L'accroissement de la population des communes**

Pourcentage des communes ayant atteint l'objectif de 15% sur une période de 10 ans (par type de commune)

- 93,33% des communes avec l'option «rétroactivité» ont atteint l'objectif.
  - 92,86% des communes avec l'option «standard» ont atteint l'objectif (1 ne l'a pas atteint).
  - 72,73% des communes du type «CDA» l'ont atteint (3 n'ont pas atteint l'objectif), ainsi que
  - 66,67% des communes du type «IVL» (6 ne l'ont pas atteint).
- Ces chiffres valent hors communes fusionnées avant 2018 et des communes ayant signé le «Pacte Logement» après 2007.

Monitoring de l'évolution de la population

Les éléments suivants ont été analysés :

- croissance globale de la population,
- taux de croissance annuel moyen,
- la différence entre l'accroissement observé et l'objectif à réaliser.

Les données peuvent être consultées en détail dans les fiches par communes ([www.pacte-logement.lu](http://www.pacte-logement.lu))

Convention Pacte Logement «les projets de logements»

Analyse détaillée: la réalisation de nouveaux logements habités (LISER)

Pour savoir combien de nouveaux logements réalisés sont habités, les chercheurs ont combiné les données concernant les parcelles consommées et les parcelles reconstruites, ainsi que les adresses habitées en 2017 (nombre de ménages et nombre d'individus).

Les données concernant les parcelles ont été localisées dans un système d'information géographique :

Les parcelles consommées et les parcelles reconstruites ont été déduites à partir des photographies aériennes des années concernées (2004, 2007, 2010, 2013 et 2016) et du Plan Cadastral Numérisé (2013 et 2016).

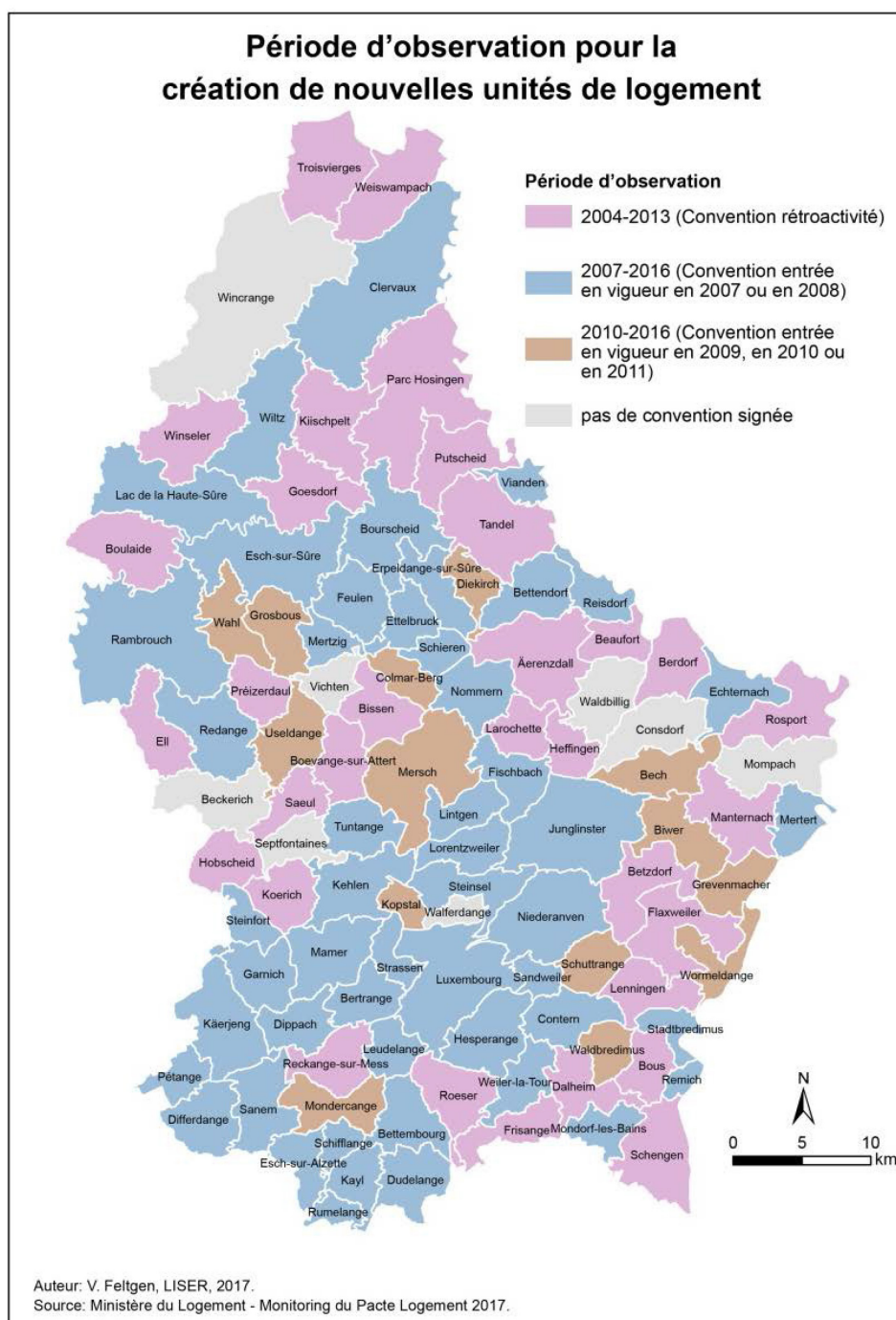


A partir des adresses habitées en 2017 a été repéré le nombre de ménages sur les parcelles consommées et reconstruites afin de distinguer le nombre de nouveaux logements habités.

Les chercheurs illustrent leurs explications à l'exemple de Mersch (voir présentation PPT en annexe).

Les observations des chercheurs ont porté, pour chaque commune, sur certaines périodes :

- 2004-2013 : 32 communes,
- 2007-2016 : 51 communes,
- 2010-2016 : 14 communes.



## Note:

La période d'observation pour la création de nouvelles unités de logement se base sur les photographies aériennes de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, actualisées toutes les trois années, en l'occurrence 2004, 2007, 2010, 2013 et 2016.

### La réalisation de nouveaux logements habités : Résultats

Résultats pour **32 communes** signataires d'un «Pacte Logement» avec l'option «**rétroactivité**» entré en vigueur en 2003 et terminé en 2013 (période traitée = 2004-2013)

Dans ces 32 communes **5 086** unités de logement construites entre 2004 et 2013 et habitées en 2017.

Ces unités de logement habitées sont situées:

- soit sur des parcelles consommées entre 2004 et 2013: 3 030 unités de logement;
- soit sur des parcelles reconstruites entre 2004 et 2013 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2004 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2004 et 2013): 2 056 unités de logement.

Ces unités de logement sont habitées par **13 756 habitants** (soit en moyenne 2,7 personnes par logement).

Résultats pour les **51 communes** signataires d'un «Pacte Logement» non rétroactif entré en vigueur en 2007 ou 2008 (période traitée = 2007-2016)

- **26 235** unités de logement construites entre 2007 et 2016 dans ces 51 communes et habitées en 2017.

Ces unités de logement habitées sont situées:

- soit sur des parcelles consommées entre 2007 et 2016: 16 882 unités de logement;
- soit sur des parcelles reconstruites entre 2007 et 2016 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2007 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2007 et 2016): 9 353 unités de logement.

Les logements sont habités en 2017 par **55 645** habitants (soit en moyenne 2,1 personnes par logement).

Résultats pour les **14 communes** signataires d'un «Pacte Logement» non rétroactif entré en vigueur en 2009, 2010 ou 2011 (période traitée = 2010-2016)

**1 516 nouvelles** unités de logement dans ces 14 communes ont été construites entre 2010 et 2016 et habitées en 2017.

Ces unités de logement habitées sont situées:

- soit sur des parcelles consommées entre 2010 et 2016 : 974 unités de logement ;
- soit sur des parcelles reconstruites entre 2010 et 2016 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2010 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2010 et 2016): 542 unités de logement

Les logements sont habités en 2017 par **4 070** habitants (soit en moyenne 2,7 personnes par logement).

Au cours de ces périodes d'observation (différentes selon le type de communes) a été détecté un **total** de :

- **32 837 unités de logements** (habités en 2017)
- **73 471 habitants** dans ces nouvelles unités de logement en 2017.

L'accroissement serait de quelque 13%, estime M. le Ministre.

A ces chiffres s'ajoute le nombre de logements de communes non signataires du Pacte Logement.

N. B. Le nombre total de logements créés ne peut pas être comparé aux déclarations de création de logements des communes vu que la méthodologie de collecte de données est différente.

**Convention Pacte Logement: «les projets de logements»**  
**Perspective: la construction des unités de logements à court, moyen et long terme**

Etat d'avancement des futures unités de logements  
- selon les renseignements communaux

A court terme: 19 633 logements.

A moyen terme: 12 848 logements.

A long terme: 14 218 logements.

**Convention Pacte Logement**  
**«utilisation et affectation de la contribution financière accordée»**

La contribution financière accordée pendant les exercices budgétaires 2008-2017 (par type de communes)

Au total environ 379 millions d'euros ont été attribués.

Type de commune «Rétroactivité»: 36 711 675 euros, soit 9,70%

Type de commune «Standard»: 34 292 250 euros, soit 8,0%

Type de commune «IVL»: 84 544 764 euros, soit 22,80%

Type de commune «CDA»: 223 561 148 euros, soit 59,50%.

Au 31 décembre 2016, toutes les communes signataires ont reçu des contributions financières.

74 sur 97 communes (soit 76%) avaient utilisé complètement ou partiellement les contributions financières.

23 sur 97 (soit 24%) n'ont pas encore utilisé les contributions financières (21 197 123 euros soit 5,6% du total des contributions financières).

**Convention Pacte Logement**  
**«la création d'équipements collectifs»**

Affectation de la participation étatique accordée

Situation au 31.12.2016: affectation effectuée par les 74 communes

N.B. Les contributions financières attribuées aux communes sont destinées au (co-) financement des projets d'équipements collectifs ou de projets immobiliers induits par l'accroissement de la population.

- En moyenne, les domaines «Ecole» et «Maison relais/Crèche» ont été privilégiés en ce qui concerne l'affectation financière des contributions étatiques obtenues.

Com-munes	Ecole	Maison relais / crèche	Mairie / Service techn.	Eau / Elec-tricité	Sports / Culture	Loge-ments	Divers	Total
	nombre	nombre	nombre	nombre	nombre	nombre	nombre	nombre
Rétro-Activité	6	2	2	4	5	1	1	21
Standard	8	10	3	4	2	0	1	28
IVL	9	6	4	1	4	1	1	26
CDA	7	8	2	4	6	7	5	39
Total/								
Moyenne	30 37,57%	26 21,82%	11 10,14%	13 12,21%	17 12,68%	9 2,27%	8 3,32%	114

## Monitoring des instruments pour la mise en œuvre de la loi «Pacte Logement»

### Les instruments de la loi « Pacte Logement » soumis au monitoring

#### Le droit de préemption

Principe: Il s'agit d'un droit permettant d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

C'est un instrument privilégié de maîtrise foncière prévu en faveur des communes et du Fonds du Logement.

Il s'agit d'un instrument efficace qui facilite aux communes et au Fonds du Logement l'acquisition de terrains nécessaires pour la réalisation de projets immobiliers d'envergure.

Il s'agit d'une réelle alternative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Selon le texte initial de la loi «Pacte Logement» du 22 octobre 2008

#### Les pouvoirs préemptant et les biens soumis au droit de préemption sont les suivants:

- L'Etat: pour les terrains nécessaires à la réalisation du plan directeur sectoriel logement
- Les communes: pour les terrains sis dans les zones de développement et les zones à restructurer.
- Les communes et le Fonds du Logement: pour les terrains sis dans les zones de réserves foncières, les zones d'aménagement différé et les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci.

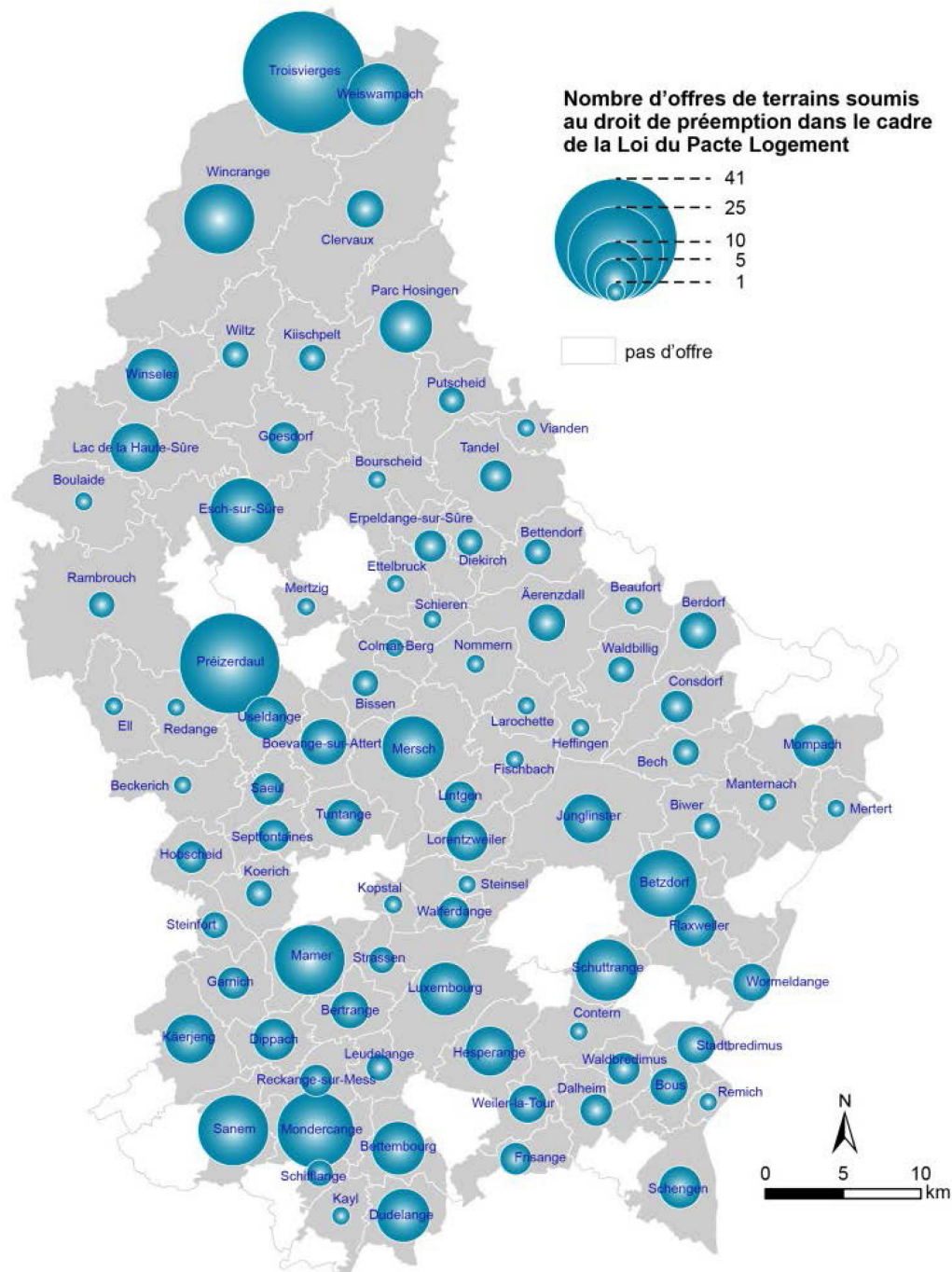
#### Droit de préemption: l'application

Au niveau de l'offre de terrains soumis au droit de préemption:

Entre 2008 et 2016 **environ 400 terrains** avec une surface totale de quelques 135 ha étaient susceptibles de faire l'objet du droit de préemption.

Certaines parcelles n'étaient concernées qu'en partie.

## L'offre de terrains soumis au droit de préemption (2008-2016)



Auteur: V. Feltgen, LISER, 2017.

Sources: Fonds du Logement 2016, Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2017.

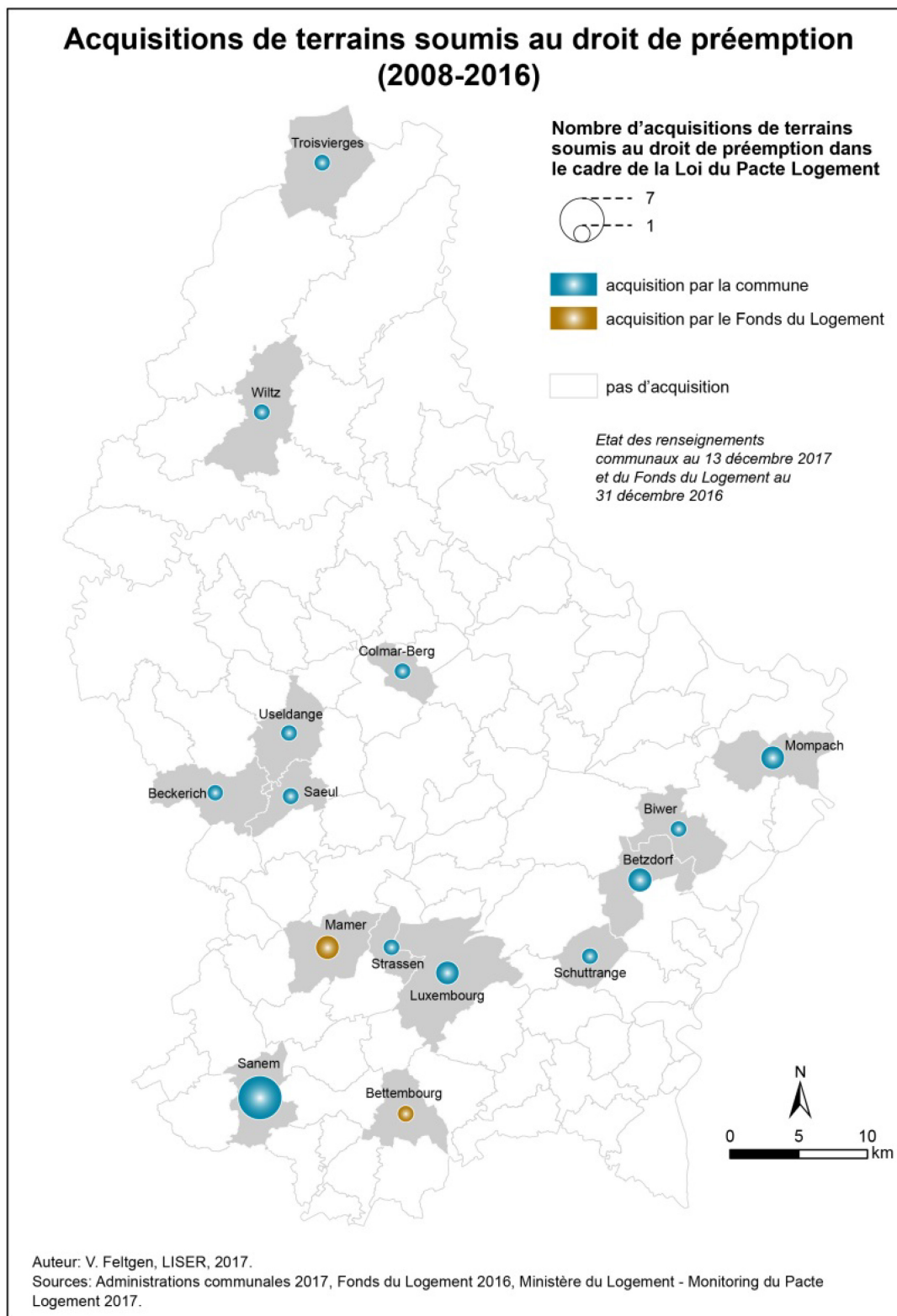
### Acquisitions de terrains par les communes et le Fonds du Logement:

21,9 ha:

- 17,4 ha acquis par les communes

- 4,5 ha acquis par le Fonds du Logement,  
dont

- 3,5 ha (16%) sis dans une zone d'aménagement différée et
- 18,3 ha (84%) adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci



#### Droit de préemption:

Modifications introduites par la loi dite «OMNIBUS» (depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017)

- **Extension du droit de préemption - en faveur des communes** - pour les parcelles sises dans les zones de développement et les zones à restructurer ainsi que pour toutes



les parcelles non construites situées dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sur le territoire communal

- **Précision du droit de préemption - en faveur des communes et du Fonds du Logement** - pour les parcelles sises dans les zones de réserves foncières, les zones d'aménagement différé et les parcelles situées entièrement ou partiellement dans une bande de 100 mètres longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et située à l'extérieur de ces zones

- Le droit de préemption **ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation de logements visés par les dispositions relatives aux aides à la construction d'ensembles** prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le droit de préemption peut également être exercé en vue de la réalisation de travaux de voirie et d'équipements publics ainsi que de travaux visant à ériger des équipements collectifs

### La taxe communale spécifique annuelle sur certains immeubles

#### Contexte:

De par la loi, les communes ont la possibilité de percevoir une taxe annuelle spécifique sur certains immeubles et terrains:

- une taxe d'inoccupation sur les immeubles bâtis destinés au logement qui ne sont pas occupés pendant une période de 18 mois consécutifs
- une taxe de non-affectation à la construction sur les terrains à bâtir qui sont depuis trois ans susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire pour lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu.

La taxe n'est pas déductible en matière fiscale.

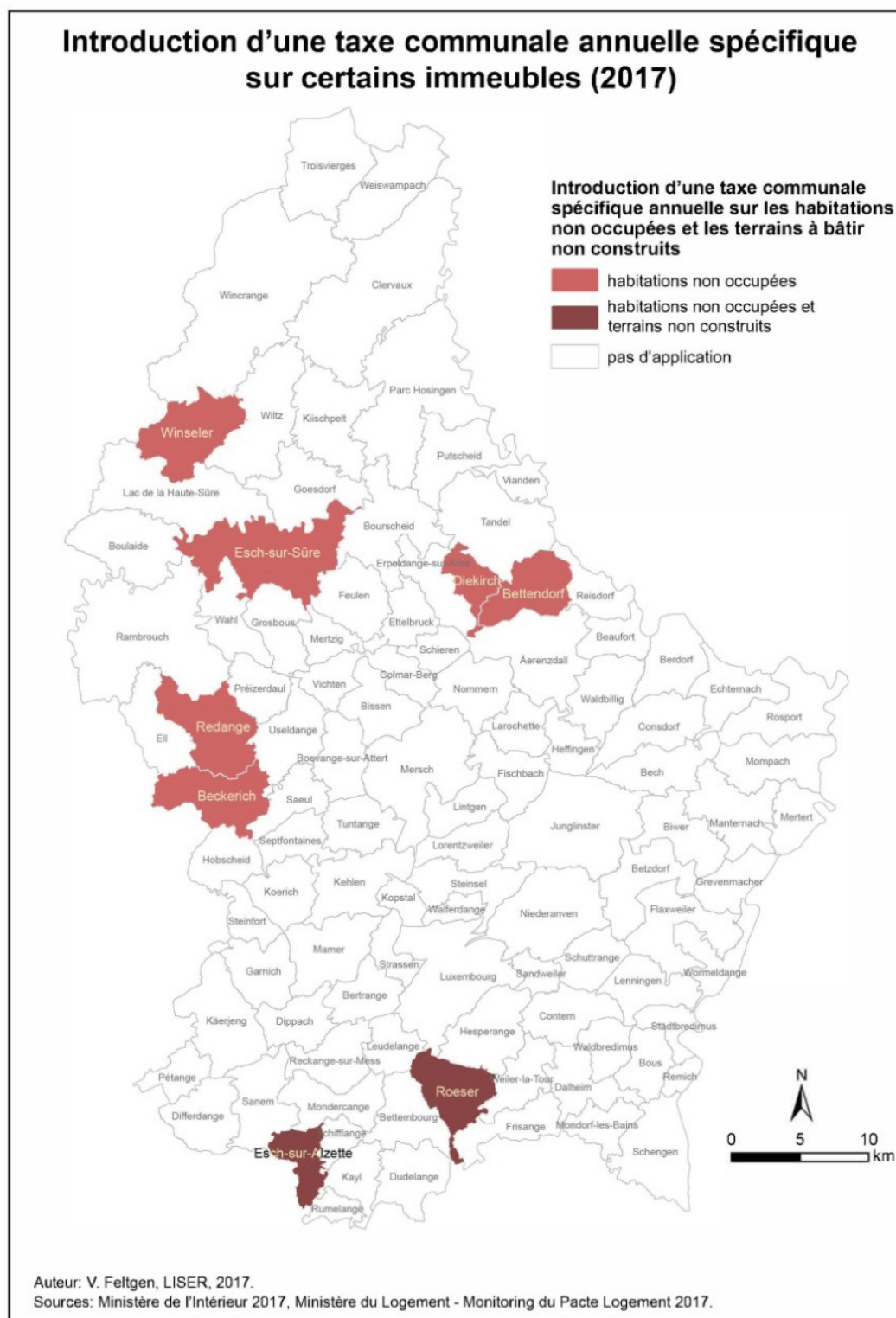
#### La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: application

Beckerich	500€ par an et logement
Bettendorf	500€ par an et logement à partir de la 2e année: 1.000€ par an et logement
Diekirch	1.200€ par an et logement
Esch-Alzette	immeubles bâtis non occupés: 150€/m <sup>2</sup> (1ère année), 200€/m <sup>2</sup> (2e année) et 300€/m <sup>2</sup> (3e année) de façade d'immeuble bâti terrains à bâtir: 15€/m <sup>2</sup> (1ère année), 30€/m <sup>2</sup> (2e année) et 50€/m <sup>2</sup> (3e année) de surface de terrain à bâtir
Esch-sur-Sûre et Redange/Attert	1.000€ par an et logement
Roeser	immeubles bâtis non occupés: 50€/m <sup>2</sup> (1ère année), 200€/m <sup>2</sup> (2e année) et 300€/m <sup>2</sup> (3e année) de façade d'immeuble bâti terrains à bâtir: 10€/m <sup>2</sup> (1ère année), 30€/m <sup>2</sup> (2e année) et 50€/m <sup>2</sup> (3e année) de surface de terrain à bâtir
Winseler	1.000€ par an et logement + 500 € par an par année consécutive

#### La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: avantages

- Sensibilisation de la population pour réactiver les logements inoccupés
- Certains logements ont pu être occupés
- Revalorisation de l'image du village et du parc actuel de logements dans la commune

- Effet psychologique indéniable: la taxe d'occupation est ressentie comme moyen de pression, même si elle n'est pas (encore) exécutée.



## La réalisation de logements à coût modéré

La réalisation de logements à coût modéré: contexte (selon l'article 31, point 2. de la loi «Pacte Logement» du 22.10.2008), il existe une obligation pour chaque PAP dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieur à 1 ha de réserver 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements futurs à la réalisation de «logements à coût modéré». Cet instrument permet d'augmenter rapidement le nombre de logements à coût modéré dans les communes, a un fort impact sur la mixité sociale et constitue un moyen efficace pour la création de logements à coût modéré.

### La réalisation de logements à coût modéré: application

Entre 2008 et 2017

- un total de **88 conventions** ont été conclues entre les communes et des initiateurs des projets, relatives à l'exécution de PAP ayant une surface brute supérieure à 1 ha,
- pour la réalisation d'un total de quelque **7 000 logements**
- dont environ **830 logements à coût modéré**.

Dispositions obligatoires et facultatives à préciser dans la convention entre commune et promoteur portant sur la mise en œuvre et l'exécution du PAP

#### **Dispositions obligatoires:**

- Nombre de logements à coût modéré à réaliser
- Prix de vente
- Acquéreur ayant droit à un logement à coût modéré.

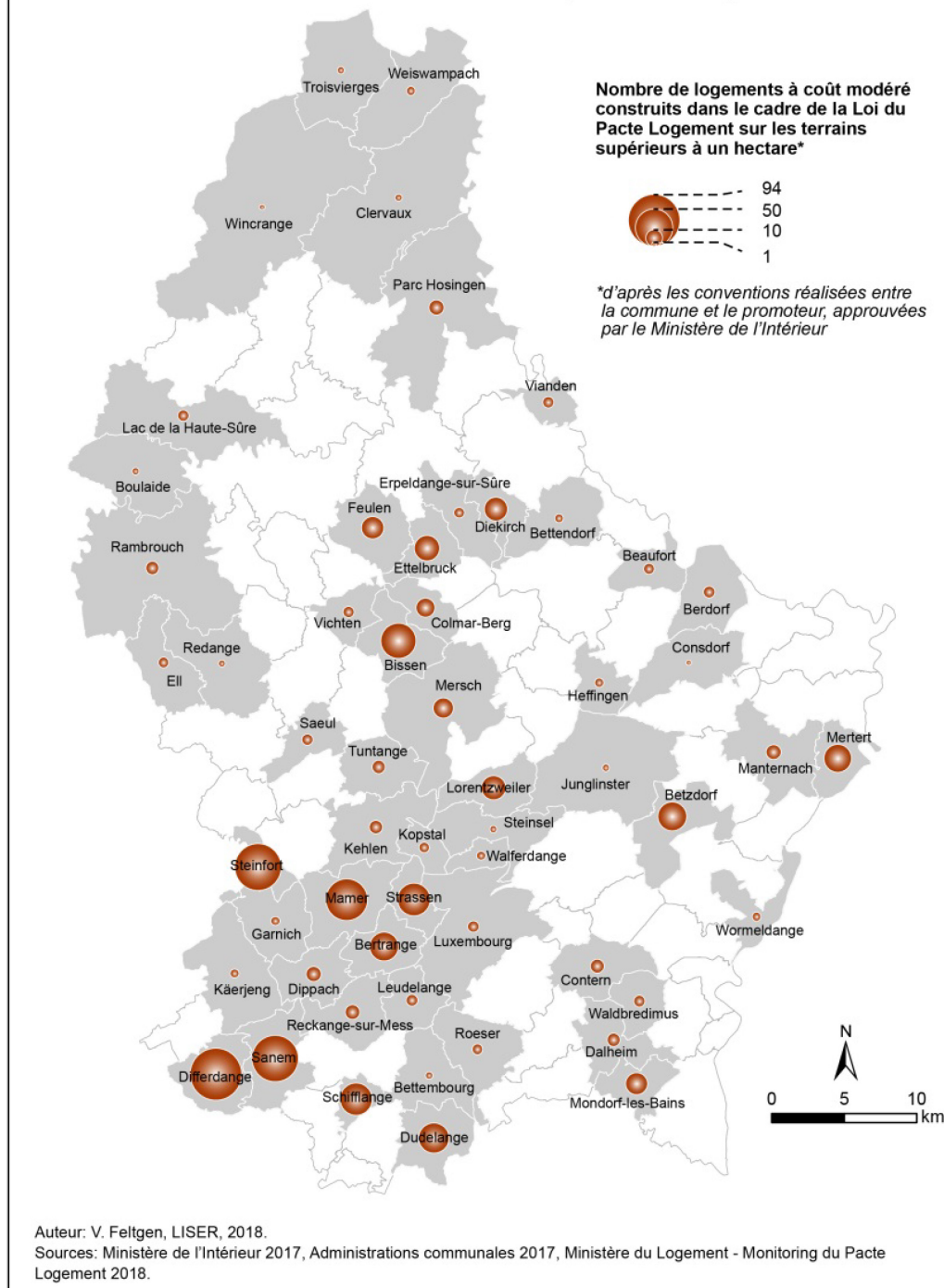
#### **Dispositions facultatives** (quelques exemples)

Personnes éligibles  
Période de réservation  
Obligation d'informer la commune en cas de vente  
Droit de préemption pour la commune  
Surface habitable  
Lots à réserver  
Critères de standard / critères énergétiques.

#### **Réalisation de logements à coût modéré: modification introduite par la loi dite «OMNIBUS» (à partir du 1<sup>er</sup> avril 2017):**

Pour chaque PAP «nouveau quartier» avec un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute est à affecter à la réalisation de logements à coût modéré destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

## Logements à coût modéré selon les conventions des PAP (2008-2017)



## L'introduction de l'impôt foncier B6

### Contexte

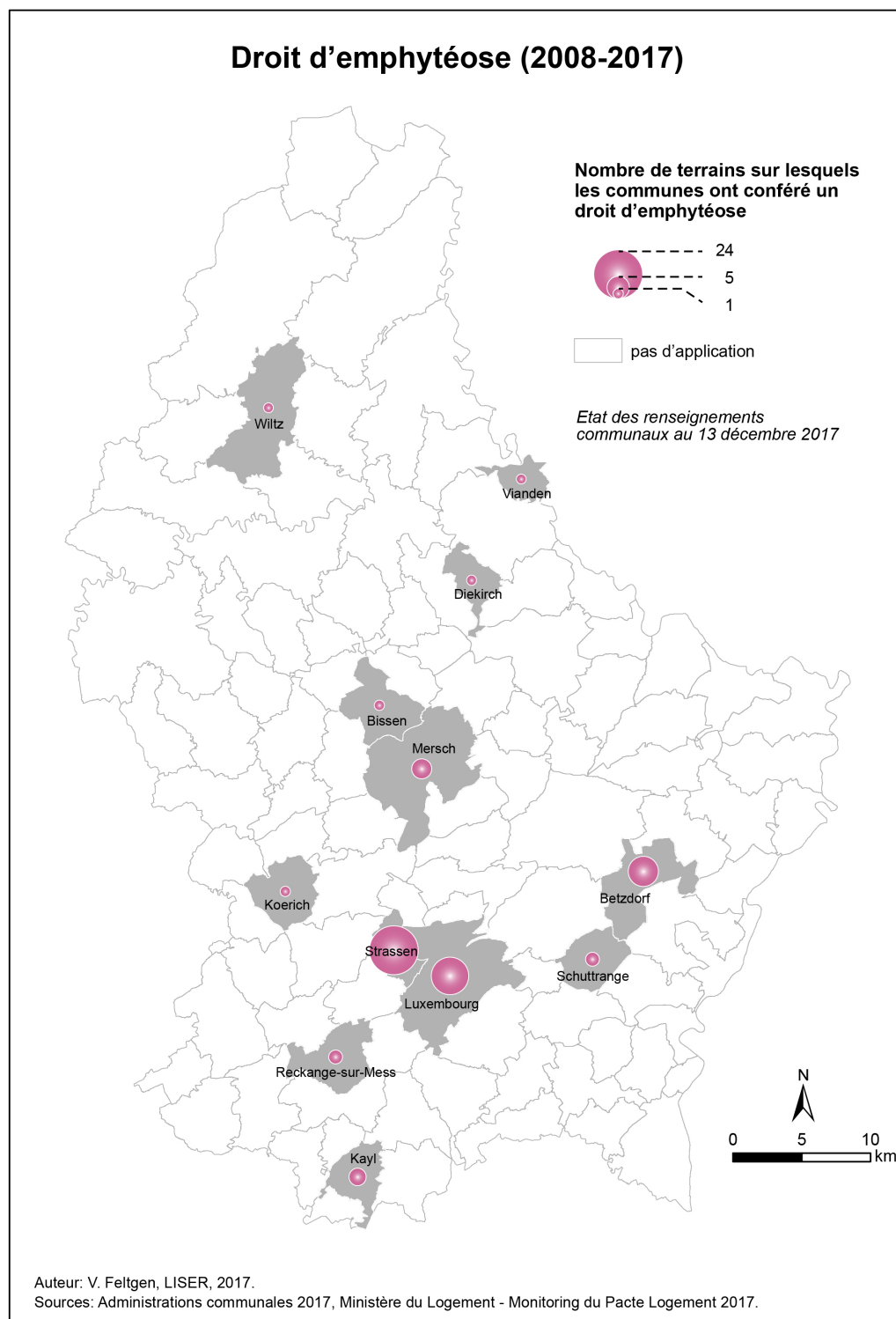
De par la loi, les communes ont le droit d'introduire un impôt sur les immeubles bâtis et non-bâtis ainsi que sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation (impôt foncier B5 et B6).

- Fixation d'un nouveau taux d'assiette pour les «terrains à bâtir à des fins d'habitation».
- Il existe une certaine similarité avec la taxe communale spécifique annuelle sur les terrains à bâtir non utilisés.





## Le droit d'emphytéose



### Contexte

- Il s'agit d'un contrat de longue durée qui confère au preneur (emphytéote) la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance à convenir avec le propriétaire du bien.



- Le terrain reste, moyennant une redevance annuelle, la propriété du bailleur.  
La durée du contrat varie entre 27 et 99 ans (minimum de 50 ans si l'immeuble est destiné au logement).  
Il s'agit d'un instrument innovateur sur le marché du logement luxembourgeois et on remarque encore un certain manque d'acceptation au niveau des acquéreurs.  
Il s'agit d'une mesure privilégiée pour réduire de manière substantielle le coût du logement à acquérir.  
L'emphytéose est couplée avec le droit de préemption. Cet instrument constitue une mesure de lutte efficace contre la spéculation.
- Le «Pacte Logement» a permis de sensibiliser et de familiariser les communes à l'usage de cet instrument, mais cela présuppose une réflexion notamment budgétaire à plus long terme.

#### Application:

- Le **Fonds du Logement et la SNHBM** y ont systématiquement recours depuis au moins 15 ans.
- La **Ville de Luxembourg** l'a déjà appliqué pour son programme «Baulücken» et pour d'autres projets pilotes comme p.ex. «Vivre sans voiture».
- Les **autres communes** commencent à mettre en œuvre cet instrument depuis quelque temps seulement: 63 projets réalisés dans 12 communes.

### **Exemption de l'impôt sur le revenu pour les bénéfices de spéculation et les plus-values**

#### Contexte:

La plus-value et le bénéfice de spéculation réalisés par une personne physique sur une cession de terrain ou immeuble effectuée au profit de l'Etat, d'une commune ou d'un syndicat intercommunal sont exemptés de l'impôt sur le revenu.

#### Attention:

Cette mesure ne s'applique pas aux terrains et immeubles ayant fait l'objet du droit de préemption.

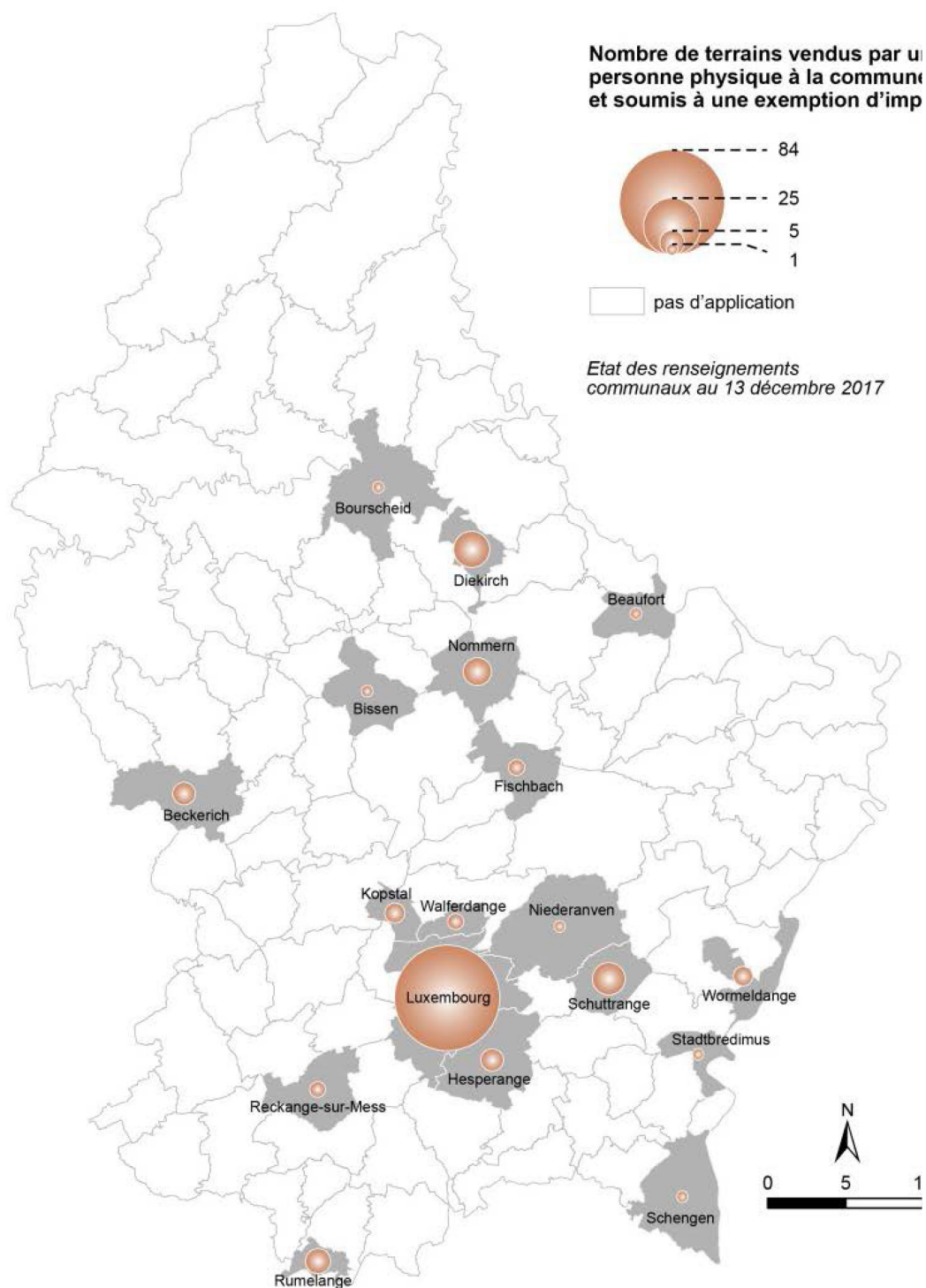
#### Application:

- 18 communes ont indiqué d'avoir acheté un bien immobilier à une personne privée.
- Presque 140 acquisitions ont été réalisées dont
  - 71% terrains;
  - 28% maisons;
  - 1% non indiqué.

#### Avantages:

- La mesure constitue un argument très fort à disposition des communes pour convaincre des propriétaires de terrains ou immeubles à leur céder leur bien.
- Elle permet aux pouvoirs publics de constituer des réserves foncières à un prix inférieur au prix du marché - l'avantage fiscal permet au vendeur de réaliser une plus grande marge sur le prix de vente réellement touché.  
L'Etat espère qu'il y aura des effets positifs sur les prix de spéculation des immeubles et terrains.

## Exemption d'impôt (2008-2017)



Auteur: V. Feltgen, LISER, 2017.

Sources: Administrations communales 2017, Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2017.

## **Les fiches par communes:**

Les fiches par communes peuvent être consultées sur [www.pacte-logement.lu](http://www.pacte-logement.lu)

## **Le suivi du Pacte Logement**

2015: signature d'une déclaration d'intention en novembre 2015 par le Secrétaire d'État de l'époque, Marc Hansen, le Ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, le président du Syvicol, Emile Eicher.

2016: Création d'un groupe de travail (GT) «Pacte Logement 2.0» en vue de préparer un nouveau concept «Pacte Logement» :

- Elaboration du questionnaire «Pacte Logement» (envoyé en juillet 2016 aux communes);
- 2<sup>e</sup> journée des communes en octobre 2016 avec l'objectif d'encourager l'échange interactif d'idées des différents acteurs et de favoriser une démarche collective en vue d'optimiser l'aménagement territorial et la situation de l'habitat au Luxembourg.

2017:

Suivi des travaux du GT «Pacte Logement 2.0»:

- Elaboration et publication d'une synthèse des déclarations des communes relatives au questionnaire et à la Journée des Communes (publication en juin 2017);
- Réflexions sur les futures démarches du «Pacte Logement 2.0», élaboration d'un programme de travail;
- Réflexions sur les moyens budgétaires nécessaires et disponibles;
- Echanges avec les responsables du «Pacte Climat»;
- Préparation d'un cahier des charges pour faire élaborer un catalogue de mesures pour le «Pacte Logement 2.0»;

Le GT est actuellement en attente de l'arrivée d'un représentant du Syvicol pour reprendre ses travaux.

## **Echange de vues**

Un membre du groupe parlementaire déi gréng s'interroge sur la différence entre les constructions accordées et les constructions effectivement réalisées, ainsi que sur la différence entre les logements réalisés et les logements occupés.

Un membre du groupe parlementaire LSAP pose une question concernant les prix des logements. M. le Ministre répond que tel n'était pas l'objet de l'étude du LISER.

L'intervention d'un autre membre du groupe parlementaire LSAP porte sur le droit de préemption. Contrairement à la France, le Luxembourg ne dispose pas d'une instance neutre qui évalue la valeur d'un terrain ou logement. Les communes, si elles acceptent le prix demandé par les vendeurs, contribuent éventuellement à faire progresser la spirale des prix.

M. Petry explique que le prix est fixé par rapport au prix de vente figurant dans un compromis de vente.

M. le Ministre dit avoir l'impression que certaines communes hésitent à faire valoir un droit de préemption, parfois pour des raisons locales ou dans l'espoir que l'Etat ou un promoteur public feront valoir leur droit.

Au sujet de l'application de l'obligation pour chaque PAP d'une superficie supérieure à 1 ha de réserver 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements futurs à la réalisation de «logements à coût modéré», un membre du groupe parlementaire LSAP demande ce qui se passe si le promoteur indique qu'il ne trouve personne pour acheter le logement en question. M. le Président rappelle que le sujet avait été abordé lors de l'entrevue avec le Ministre de l'Intérieur. M. Kersch avait informé la Commission du Logement qu'il est prévu de modifier la convention-type à signer entre le promoteur et la commune en s'orientant à la convention dont se sert la Ville de Luxembourg.

M. le Ministre rajoute que certaines communes ont choisi d'acheter les objets elles-mêmes pour les utiliser comme logements sociaux.

M. le Ministre informe qu'il rencontrera les élus locaux au cours de plusieurs réunions à travers le pays. Ce sera l'occasion de présenter ou de rappeler quels outils existent pour lutter contre la pénurie de logements à prix raisonnables.

### **3. Divers**

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point.

\* \* \*

Luxembourg, le 15 février 2018

La Secrétaire,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Max Hahn

ANNEXE:

**Présentation PPT sur le 3<sup>e</sup> monitoring du Pacte logement**

# 3<sup>e</sup> MONITORING DU PACTE LOGEMENT

**Commission du Logement**  
**6 février 2018**

**Marc HANSEN**  
**Ministre du Logement**





- La loi modifiée « Pacte Logement » du 22 octobre 2008
- Le monitoring des conventions « Pacte Logement » entre l'Etat et les communes
- Le monitoring des instruments pour la mise en œuvre de la loi « Pacte Logement »
- Les fiches par communes
- Le suivi du Pacte Logement





## La loi « Pacte Logement »





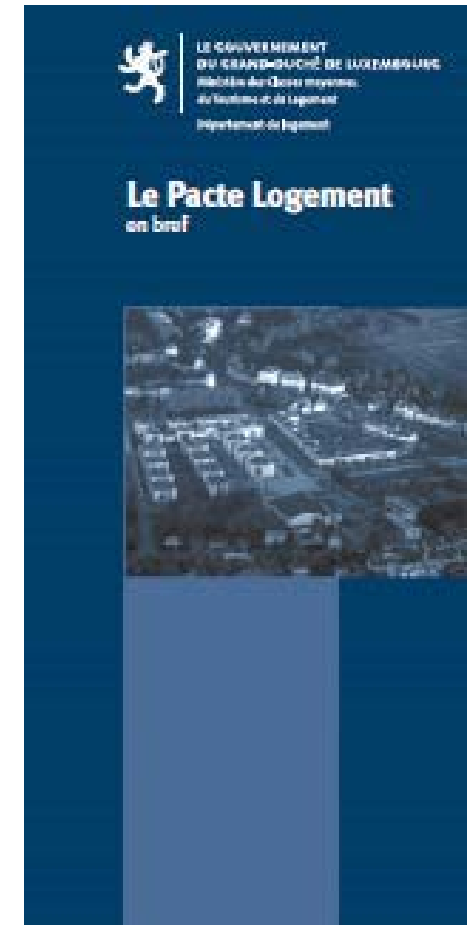
## La base légale

Loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

## Engagements

Par la signature d'une convention dénommée « Pacte Logement », l'Etat et la commune s'engagent à unir leurs efforts pour :

- augmenter l'offre de logements et pour
- réduire le coût du foncier et de l'habitat par la mise en œuvre de différentes mesures





## Monitoring des conventions « Pacte Logement »





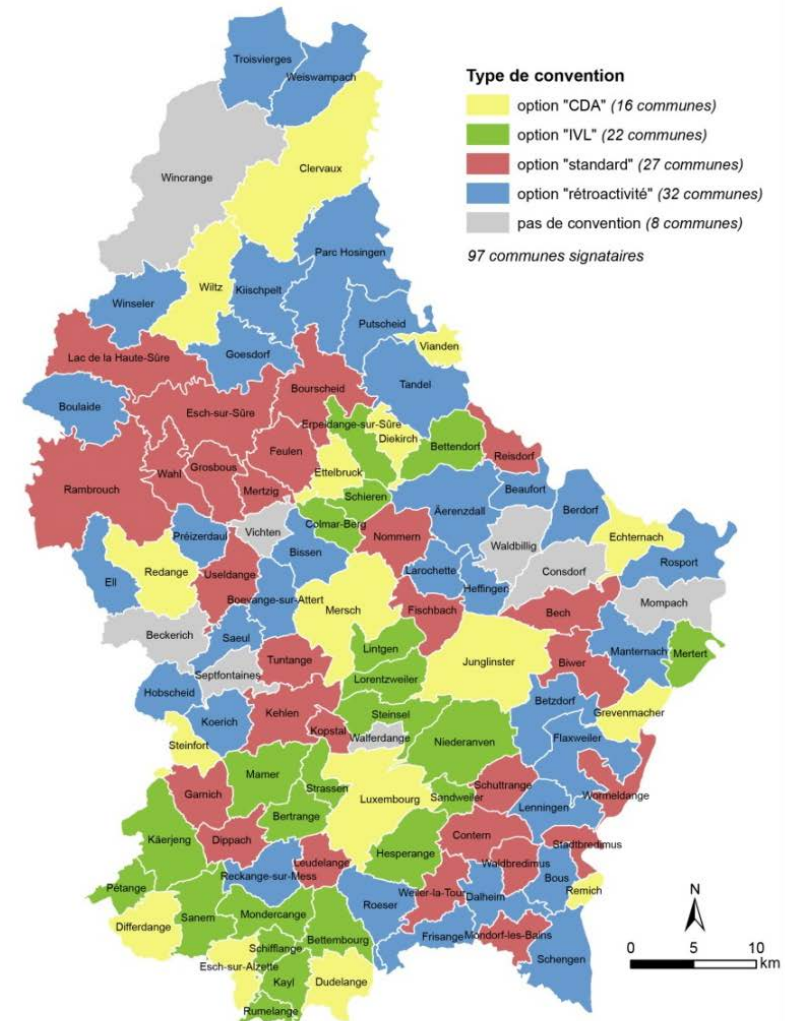
Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement, **97 communes en total ont procédé à la signature de la convention Pacte Logement:**

- 32 communes avec l'option « rétroactivité »
- 27 communes avec l'option « standard »
- 22 communes type « IVL »
- 16 communes type « CDA »

## 8 communes non signataires:

Beckerich, Consdorf, Mompach, Septfontaines Vichten, Waldbillig, Walferdange, Wincrange

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





## Les objectifs du monitoring des conventions

- Vérifier si les communes et l'Etat remplissent les dispositions prévues dans les **conventions** « Pacte Logement » (Art. 1. et 2. de la loi dite « Pacte Logement »)
  - croissance de la population
  - réalisation de nouveaux logements habités
  - la création d'équipements collectif
  - utilisation et affectation de la contribution financière accordée



## Engagements des communes

- Contribuer activement à la construction de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter ainsi leur population de plus de 15% sur une période de 10 années
- Assurer une certaine mixité sociale de la population
- Viser une utilisation plus rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée
- Croissance de 30 habitants au moins par an en chiffres absolus

## Participation de l'Etat

- L'Etat participe au financement des frais liés à la création de logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population
- La contribution financière est payée annuellement: 4500€ par habitant supplémentaire au-dessus d'une croissance annuelle de 1% de la population de 2007 à 2017:
  - Commune CDA: contribution financière majorée de 70%
  - Commune prioritaire (IVL): contribution financière majorée de 50%

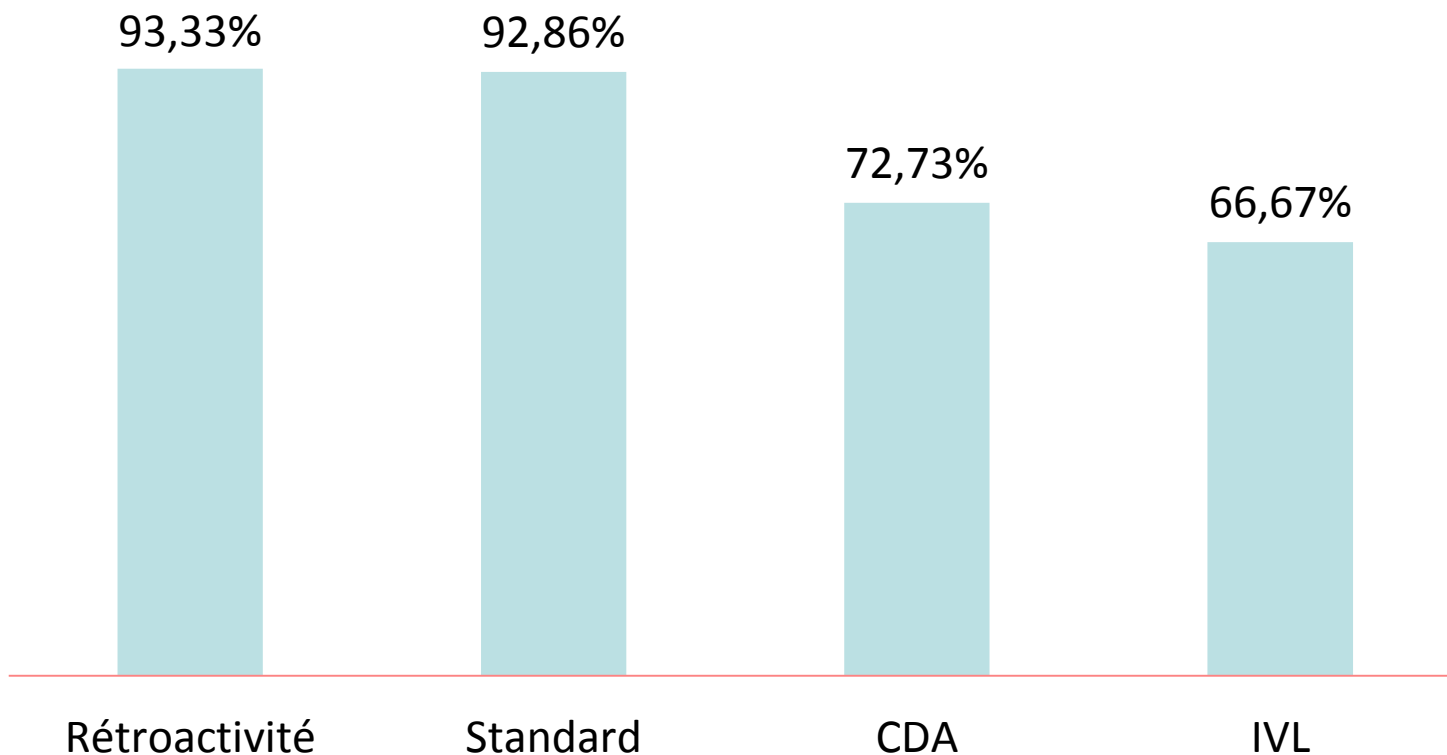




## Convention Pacte Logement: « La croissance de la population »



**Pourcentage des communes ayant atteint l'objectif de 15% sur une période de 10 ans (par type de commune)**



(\*) hors communes fusionnées avant 2018 et communes ayant signé la convention « Pacte Logement » après 2007



## Monitoring de l'évolution de la population

- Croissance globale de la population
- Taux de croissance annuel moyen
- Différence entre l'accroissement observé et l'objectif à réaliser

→ Données à consulter en détail dans les fiches par communes  
([www.pacte-logement.lu](http://www.pacte-logement.lu))



## Convention Pacte Logement « les projets de logements »

Analyse détaillée:  
la réalisation de nouveaux logements habités  
(LISER)



## La réalisation de nouveaux logements habités: Méthodologie

Localiser dans un système d'information géographique :

- **Les parcelles consommées** et les **parcelles reconstruites**  
déduites à partir des photographies aériennes des années concernées (2004, 2007, 2010, 2013 et 2016) et du Plan Cadastral Numérisé (2013 et 2016)
- **Les adresses habitées** en 2017 avec le nombre de ménages et le nombre d'individus  
Repérer à partir de ces données le nombre de ménages sur les parcelles consommées et reconstruites afin de distinguer le **nombre de nouveaux logements habités**



## La réalisation de nouveaux logements habités: Exemple de Mersch

Couche des parcelles consommées (surfaces bleues)

+ Couche des parcelles reconstruites (surfaces jaunes)

+ Couche des adresses habitées (points rouges)



Auteur: LISER, 2018.

Sources: Administration du Cadastre et de la Topographie, Administrations communales, Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2017.



## La réalisation de nouveaux logements habités: périodes traitées

= approximation de la durée de la convention Pacte Logement:

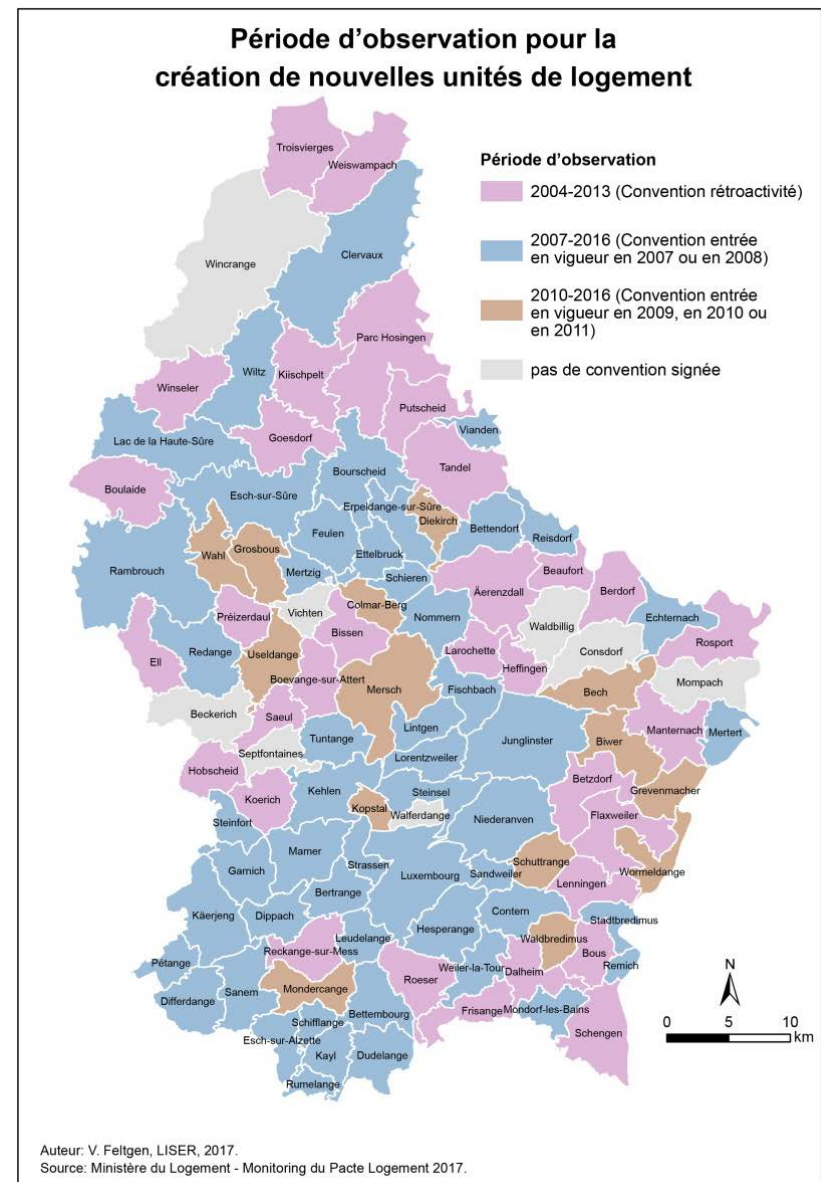
2004-2013: 32 communes

2007-2016: 51 communes

2010-2016: 14 communes

### Note:

La période d'observation pour la création de nouvelles unités de logement se base sur les photographies aériennes de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, actualisées tous les trois années, en l'occurrence 2004, 2007, 2010, 2013 et 2016







## La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

Résultats pour **32 communes signataires** d'un «Pacte Logement» avec l'option «**rétroactivité**» entré en vigueur en **2003** et terminé en **2013** (période traitée = 2004-2013)

Les résultats se rapportent :

- au nombre de **nouvelles unités de logement** construites entre 2004 et 2013 et habitées en 2017 = **5.086 unités de logement** dans ces 32 communes

Ces unités de logement habitées sont situées :

- soit sur des **parcelles consommées** entre 2004 et 2013 : **3.030** unités de logement;
  - soit sur des **parcelles reconstruites** entre 2004 et 2013 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2004 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2004 et 2013): **2.056** unités de logement.
- au **nombre d'habitants** dans ces unités de logement en 2017 = **13.756 habitants** (soit en moyenne 2,7 personnes par logement)



## La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

Résultats pour les **51 communes** signataires d'un «Pacte Logement» **non rétroactif** entré en vigueur en **2007** ou **2008** (période traitée = 2007-2016)

Les résultats se rapportent :

- au nombre de **nouvelles unités** de logement construites entre 2007 et 2016 et habitées en 2017 = **26.235** unités de logement dans ces 51 communes

Ces unités de logement habitées sont situées :

- soit sur des **parcelles consommées** entre 2007 et 2016 : **16.882** unités de logement ;
  - soit sur des **parcelles reconstruites** entre 2007 et 2016 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2007 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2007 et 2016): **9.353** unités de logement
- 
- au **nombre d'habitants** dans ces unités de logement en 2017 = **55.645** habitants (soit en moyenne 2,1 personnes par logement)



## La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

Résultats pour les **14 communes signataires** d'un «Pacte Logement» **non rétroactif** entré en vigueur en **2009, 2010 ou 2011** (période traitée = **2010-2016**)

Les résultats se rapportent :

- au nombre de **nouvelles unités de logement** construites entre 2010 et 2016 et habitées en 2017 = **1.516** unités de logement dans ces 14 communes

Ces unités de logement habitées sont situées :

- soit sur des **parcelles consommées** entre 2010 et 2016 : **974** unités de logement ;
  - soit sur des **parcelles reconstruites** entre 2010 et 2016 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2010 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2010 et 2016): **542** unités de logement
- 
- au **nombre d'habitants** dans ces unités de logement en 2017 = **4.070** habitants (soit en moyenne 2,7 personnes par logement)



## La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

Au cours de ces différentes périodes d'observation (différentes selon le type de communes) ont été détecté un **total** de

- 32.837 **unités de logements** (habités en 2017)
- 73.471 **habitants** dans ces nouvelles unités de logement en 2017

Le nombre total de logements créés ne peut pas être comparé aux déclarations de création de logements des communes vu que la méthodologie de collecte de données est différente.

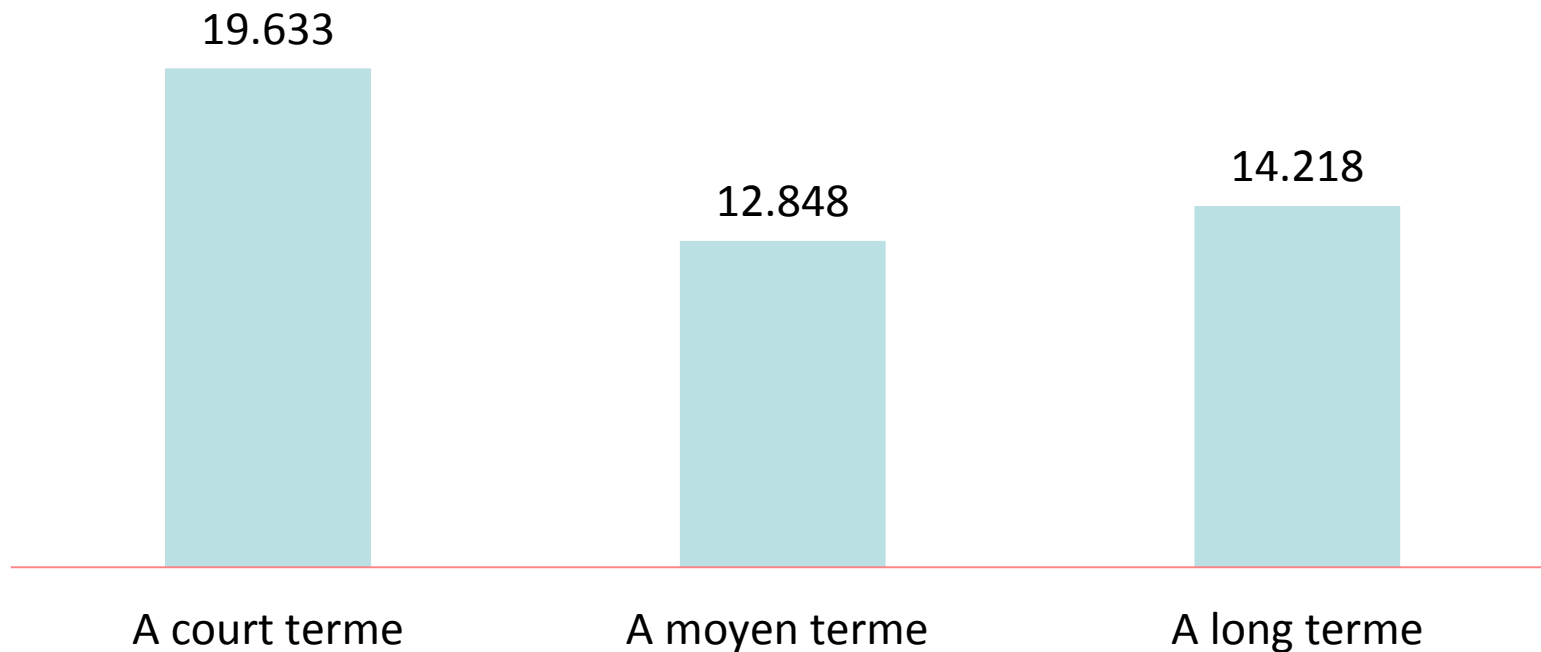


## Convention Pacte Logement « les projets de logements »

Perspective:  
la construction des unités de logements  
à court, moyen et long terme



## Etat d'avancement des futures unités de logements – selon les renseignements communaux



Source: Etat des renseignements communaux dans la base de données «Pacte Logement» au 14 décembre 2017

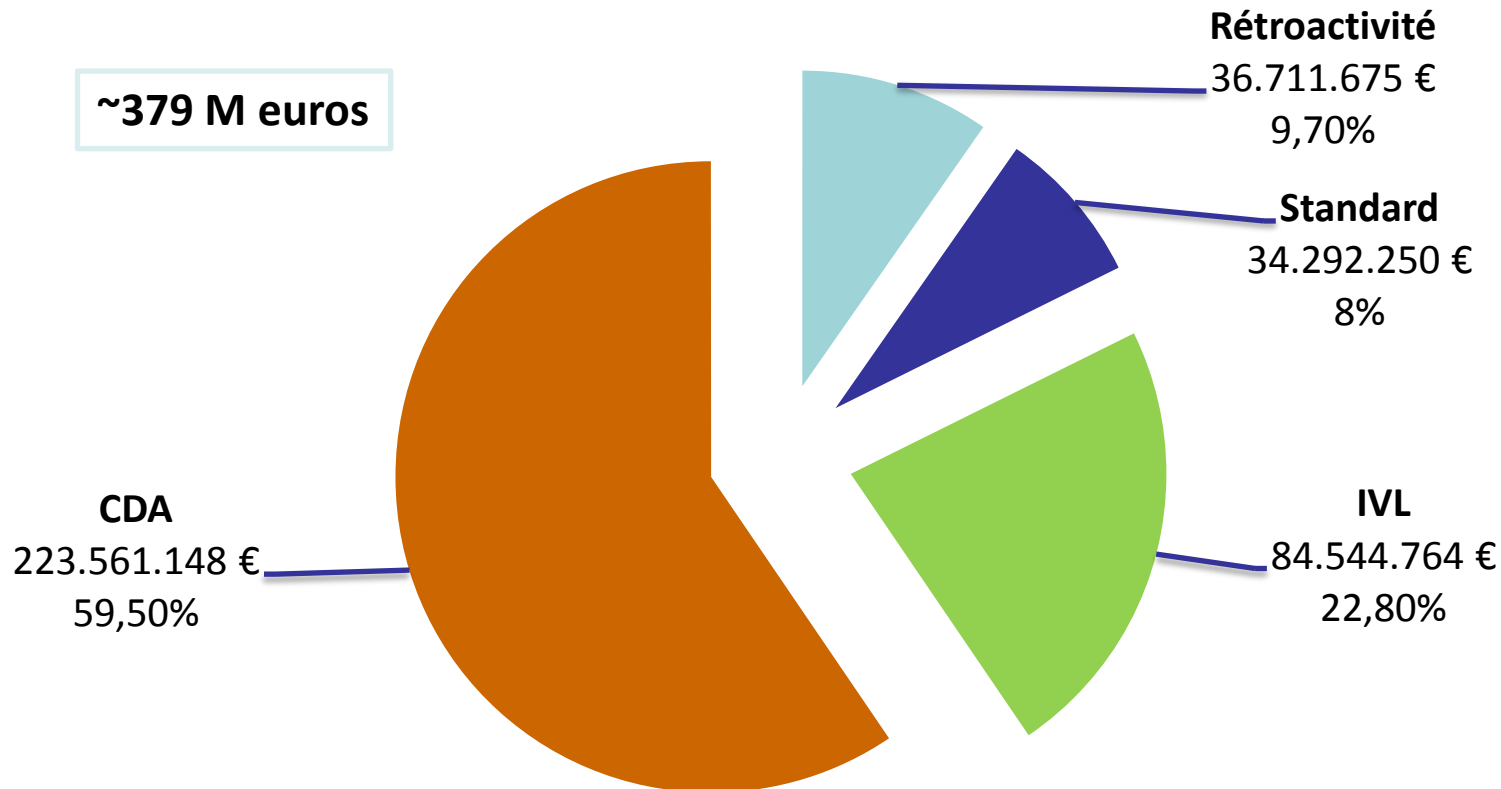




## Convention Pacte Logement «utilisation et affectation de la contribution financière accordée»



## La contribution financière accordée pendant les exercices budgétaires 2008-2017 (par type de communes)





## L'utilisation de la contribution financière de l'Etat au 31.12.2016

- Toutes les communes signataires ont reçu des contributions financières
- Nombre de **communes ayant utilisé** complètement ou partiellement les contributions financières: **74** sur 97 → 76%
- Nombre de **communes n'ayant pas encore utilisé** les contributions financières: **23** sur 97 → 24%
- **Contribution financière non utilisée** : 21.197.123 euros → **5,6%** du total des contributions financières



## Convention Pacte Logement «la création d'équipements collectifs»



## Affectation de la participation étatique accordée

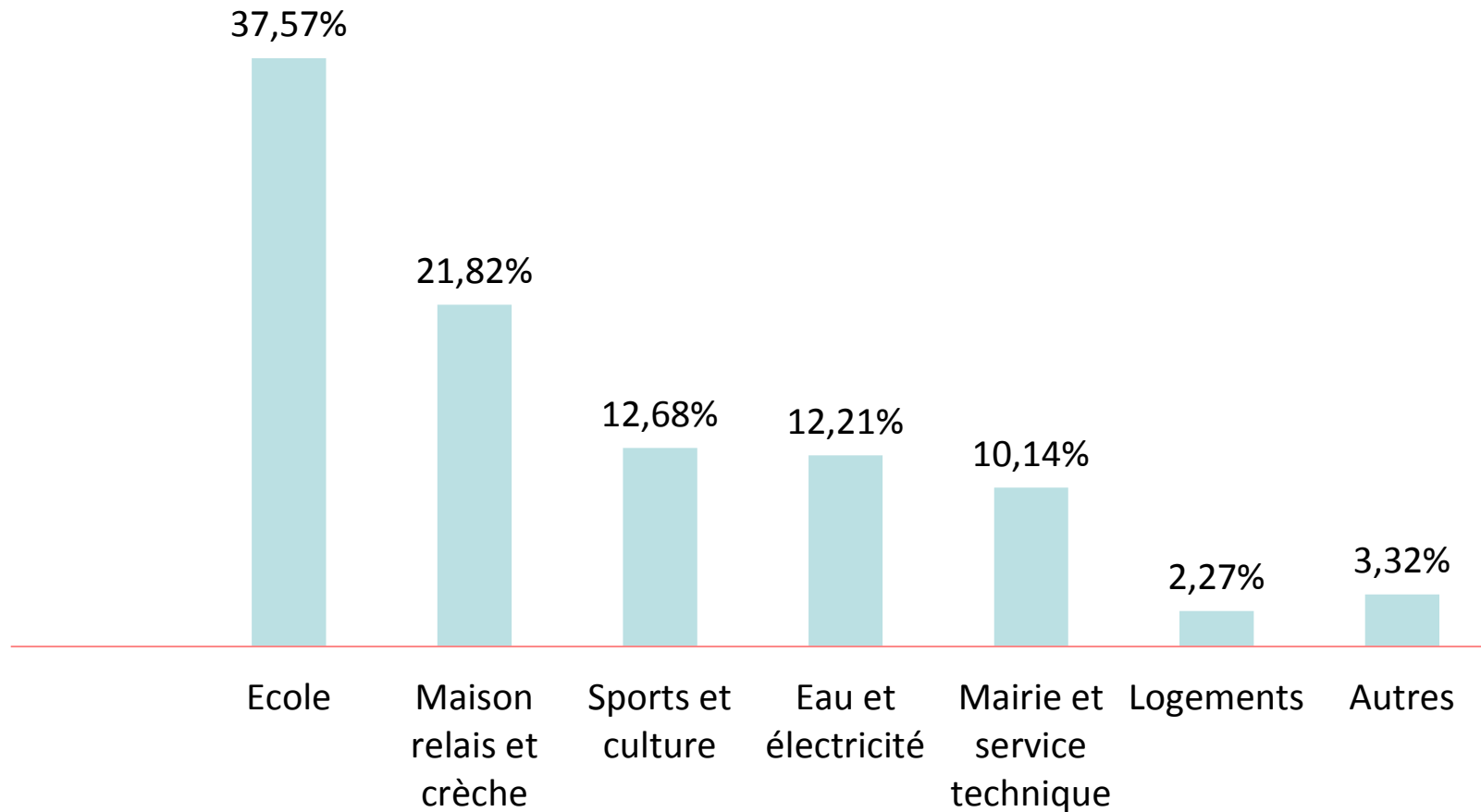
### Situation au 31.12.2016: affectation effectuée par les 74 communes

- Les contributions financières attribuées aux communes sont destinées au (co-)financement des projets d'équipements collectifs ou de projets immobiliers induits par l'accroissement de la population
- En moyenne, les domaines « École » et « Maison relais/Crèche » ont été privilégiés en ce qui concerne l'affectation financière des contributions étatiques obtenues

Communes	Ecole	Maison relais Crèche	Mairie / Service technique	Eau/ Electricité	Sports/Culture	Logement	Divers	Total
	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
Rétroactivité	6	2	2	4	5	1	1	21
Standard	8	10	3	4	2	0	1	28
IVL	9	6	4	1	4	1	1	26
CDA	7	8	2	4	6	7	5	39
Total / Moyenne	30	26	11	13	17	9	8	114



## Affectation de la participation étatique accordée







## Monitoring des instruments pour la mise en œuvre de la loi « Pacte Logement »





## Les instruments de la loi « Pacte Logement » soumis au monitoring

- Le droit de préemption
- La taxe communale spécifique annuelle sur certains immeubles
- La réalisation de logements à coût modéré
- L'introduction de l'impôt foncier B6
- Le droit d'emphytéose
- Exemption de l'impôt sur le revenu pour les bénéfices de spéculation et les plus-values



## Droit de préemption



## Droit de préemption: le contexte

Droit permettant d'acquérir un bien par priorité à toute autre personne lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre

- Instrument privilégié de **maîtrise foncière** prévu en faveur des communes et du Fonds du Logement
- Instrument efficace qui facilite aux communes et au Fonds du Logement **l'acquisition de terrains nécessaires** pour la réalisation de projets immobiliers d'envergure
- **Alternative réelle à l'expropriation** pour cause d'utilité publique



**Droit de préemption: selon le texte initial de la loi « Pacte Logement » du 22.10.2008**

**Pouvoirs préemptant et biens soumis au droit de préemption**

- **Etat:** pour les terrains nécessaires à la réalisation du plan directeur sectoriel logement
- **Communes :** pour les terrains sis dans les zones de développement et les zones à restructurer
- **Communes et Fonds du Logement :** pour les terrains sis dans les zones de réserves foncières, les zones d'aménagement différé et les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci



## Droit de préemption: l'application

## L'offre de terrains soumis au droit de préemption

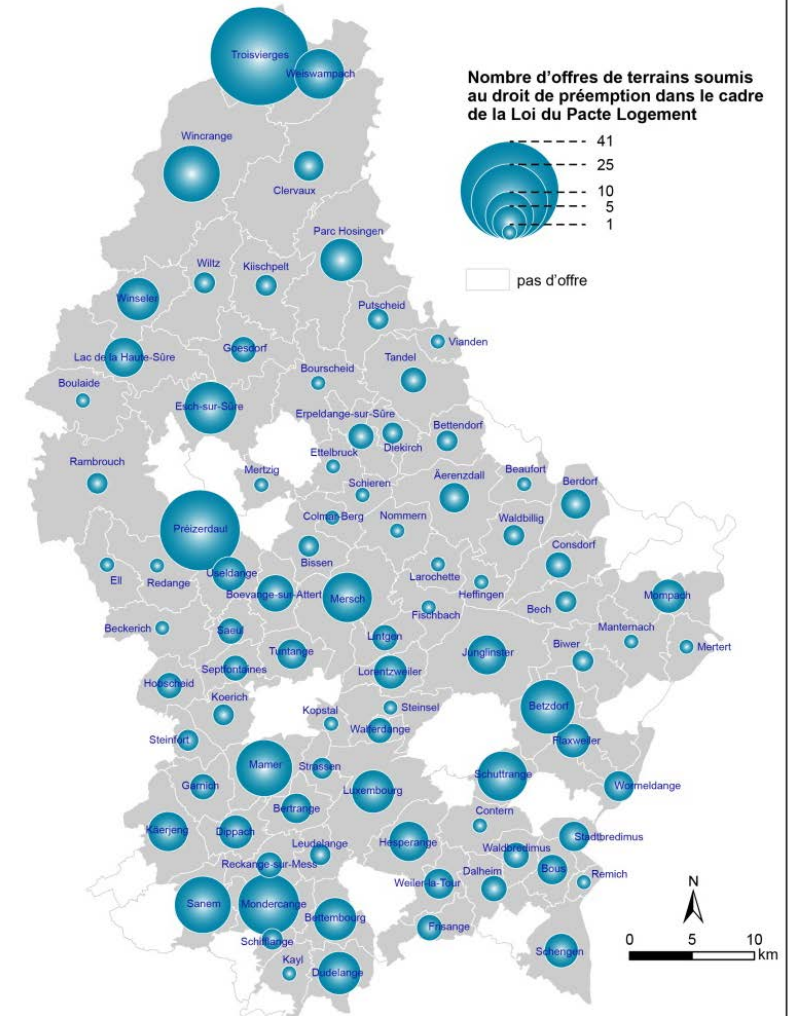
Entre 2008 et 2016

**environ 400 terrains**

avec une surface totale de quelques  
135 ha(\*)

étaient susceptibles de faire l'objet du  
droit de préemption

L'offre de terrains soumis au droit de préemption (2008-2016)



Auteur: V. Felgten, LISER, 2017.

Sources: Fonds du Logement 2016, Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2017.

(\*) certaines parcelles ne sont concernées qu'en partie





## Droit de préemption: l'application

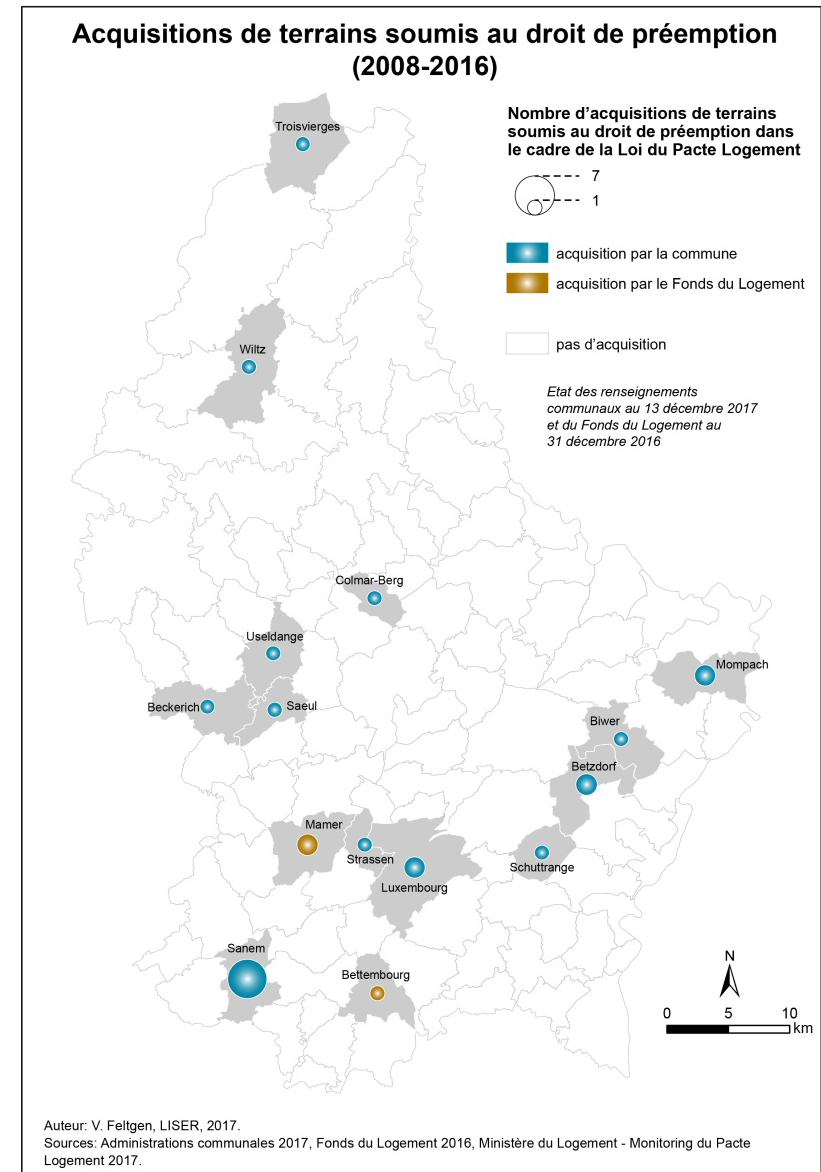
Acquisitions de terrains par les communes et le Fonds du Logement:

**21,9 ha**

- 17,4 ha acquis par les communes
- 4,5 ha acquis par le Fonds du Logement

dont

- 3,5 ha (16%) sis dans une zone d'aménagement différée et
- 18,3 ha (84%) adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci





## **Droit de préemption: Modifications introduites par la loi dite « OMNIBUS »** (depuis le 1<sup>er</sup> avril 2017)

- **Extension du droit de préemption - en faveur des communes** – pour les parcelles sises dans les zones de développement et les zones à restructurer ainsi que pour toutes les parcelles non construites situées dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sur le territoire communal
- **Précision du droit de préemption - en faveur des communes et du Fonds du Logement** - pour les parcelles sises dans les zones de réserves foncières, les zones d'aménagement différé et les parcelles situées entièrement ou partiellement dans une bande de 100 mètres longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et située à l'extérieur de ces zones
- Le droit de préemption **ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation de logements visés par les dispositions relatives aux aides à la construction d'ensembles** prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le droit de préemption peut également être exercé en vue de la réalisation de travaux de voirie et d'équipements publics ainsi que de travaux visant à ériger des équipements collectifs



## La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles



## **La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: contexte**

De par la loi, les communes ont la possibilité de percevoir une taxe annuelle spécifique sur certains immeubles et terrains:

- une taxe d'inoccupation sur les immeubles bâtis destinés au logement qui ne sont pas occupés pendant une période de 18 mois consécutifs
- une taxe de non-affectation à la construction sur les terrains à bâtir qui sont depuis trois ans susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire pour lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu

La taxe n'est pas déductible en matière fiscale.



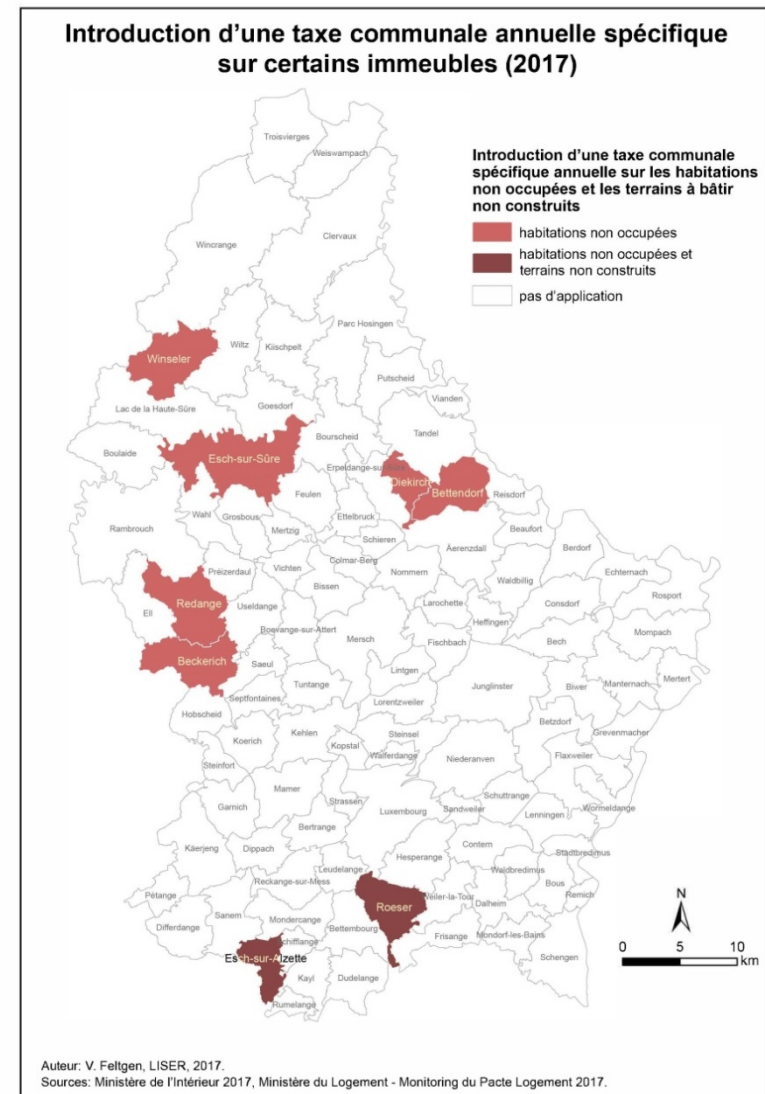
## La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: application

Beckerich	500€ par an et logement
Bettendorf	500€ par an et logement à partir de la 2 <sup>e</sup> année: 1.000€ par an et logement
Diekirch	1.200€ par an et logement
Esch-Alzette	✓ immeubles bâtis non occupés: 150€/m <sup>2</sup> (1 <sup>ère</sup> année), 200€/m <sup>2</sup> (2 <sup>e</sup> année) et 300€/m <sup>2</sup> (3 <sup>e</sup> année) de façade d'immeuble bâti ✓ terrains à bâtir: 15€/m <sup>2</sup> (1 <sup>ère</sup> année), 30€/m <sup>2</sup> (2 <sup>e</sup> année) et 50€/m <sup>2</sup> (3 <sup>e</sup> année) de surface de terrain à bâtir
Esch-sur-Sûre et Redange/Attert	1.000€ par an et logement
Roeser	✓ immeubles bâtis non occupés: 50€/m <sup>2</sup> (1 <sup>ère</sup> année), 200€/m <sup>2</sup> (2 <sup>e</sup> année) et 300€/m <sup>2</sup> (3 <sup>e</sup> année) de façade d'immeuble bâti ✓ terrains à bâtir: 10€/m <sup>2</sup> (1 <sup>ère</sup> année), 30€/m <sup>2</sup> (2 <sup>e</sup> année) et 50€/m <sup>2</sup> (3 <sup>e</sup> année) de surface de terrain à bâtir
Winseler	1.000€ par an et logement+ 500 € par an par année consécutive



## La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: avantages

- Sensibilisation de la population pour réactiver les logements inoccupés
- Certains logements ont pu être occupés
- Revalorisation de l'image du village et du parc actuel de logements dans la commune
- Effet psychologique indéniable: la taxe d'inoccupation est pressentie comme moyen de pression, même si elle n'est pas (encore) exécutée





## Logements à coût modéré



## **La réalisation de logements à coût modéré: contexte**

(selon l'article 31, point 2. de la loi « Pacte Logement » du 22.10.2008)

Obligation pour chaque PAP dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieur à 1 ha de réserver 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements futurs à la réalisation de « logements à coût modéré »

### Cet instrument

- permet d'augmenter rapidement le nombre de logements à coût modéré dans les communes,
- a un fort impact sur la mixité sociale et
- constitue un moyen efficace pour la création de logements à coût modéré.

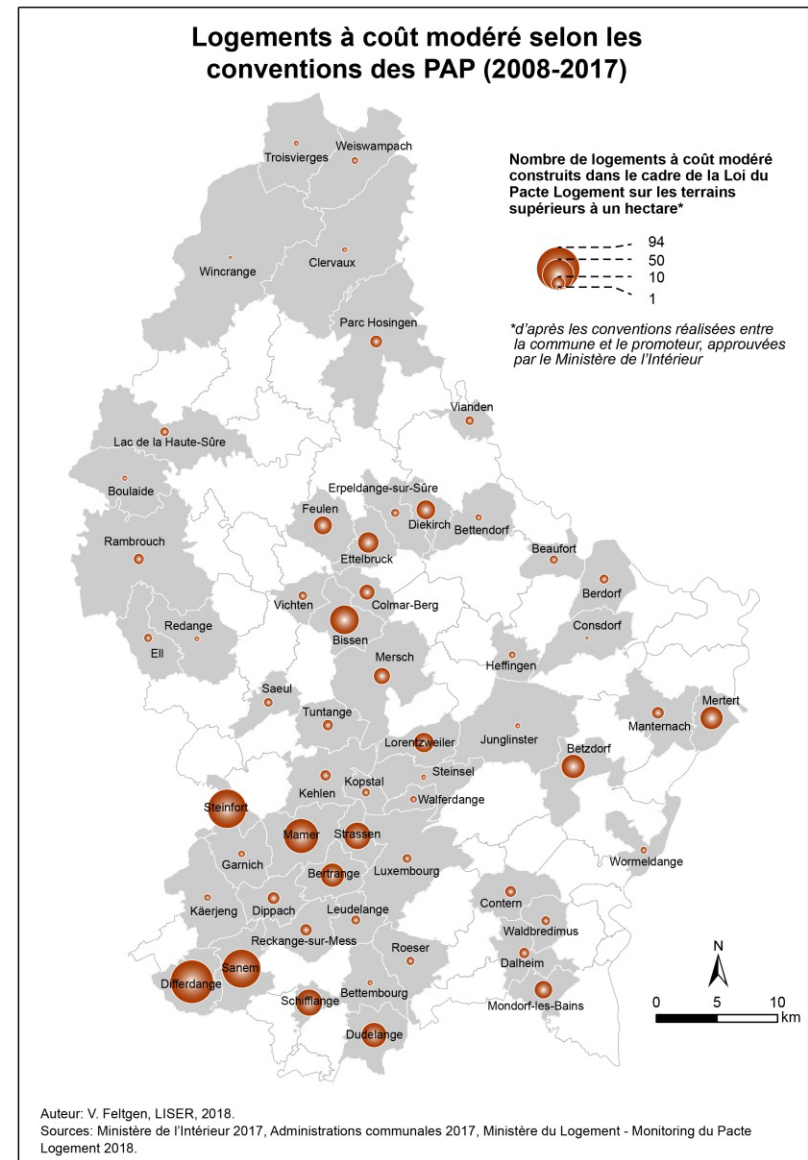




## La réalisation de logements à coût modéré: application

### Entre 2008 et 2017

- un total de **88 conventions** ont été conclues entre les communes et des initiateurs des projets, relatives à l'exécution de PAP ayant une surface brute supérieure à 1 ha
- pour la réalisation d'un total de quelques **7.000 logements**
- dont environ **830 logements à coût modéré**





## Dispositions obligatoires et facultatives à préciser dans la convention entre commune et promoteur portant sur la mise en œuvre et l'exécution du PAP

### Dispositions obligatoires

Nombre de logements à coût modéré à réaliser  
Prix de vente  
Acquéreur ayant droit à un logement à coût modéré

### Dispositions facultatives (quelques exemples)

Personnes éligibles  
Période de réservation  
Obligation d'informer la commune en cas de vente  
Droit de préemption pour la commune  
Surface habitable  
Lots à réserver  
Critères de standard / critères énergétiques

...



## **Réalisation de logements à coût modéré: modification introduite par la loi dite « OMNIBUS »**

(à partir du 1<sup>er</sup> avril 2017)

Pour chaque PAP «nouveau quartier » avec un nombre de logements > 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute est à affecter à la réalisation de logements à coût modéré destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.



## Impôt foncier B6



## L'impôt foncier B6: contexte

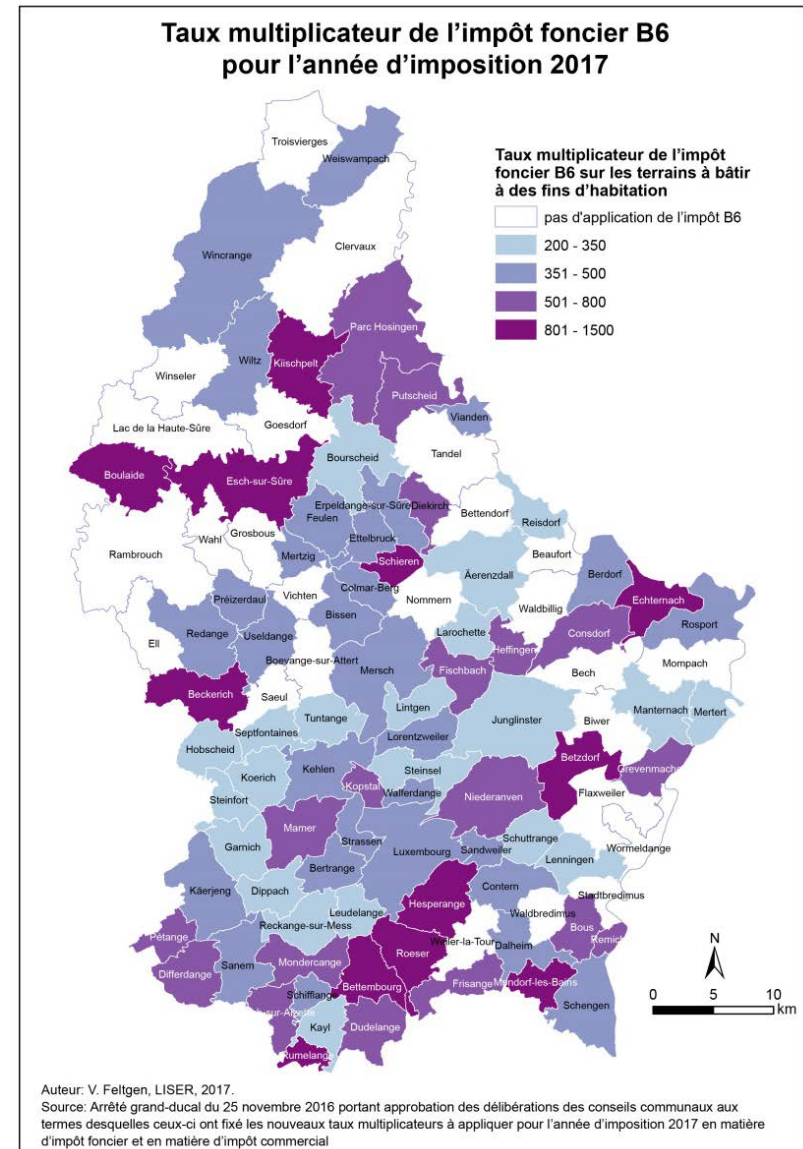
De par la loi, les communes ont le droit d'introduire un impôt sur les immeubles bâtis et non-bâtis ainsi que sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation (impôt foncier B5 et B6)

- Fixation d'un nouveau taux d'assiette pour les «terrains à bâtir à des fins d'habitation»
- Certaine similarité avec la taxe communale spécifique annuelle sur les terrains à bâtir non utilisés
- Instrument efficace à disposition des communes



## L'impôt foncier B6: application

- Pour l'année d'imposition 2017 un total de 80 communes a introduit l'impôt foncier B6 « terrains à bâtir à des fins d'habitation »
- Le taux multiplicateur B6 varie entre 200 et 1500





## Droit d'emphytéose



## Le droit d'emphytéose : contexte

- Contrat de longue durée qui confère au preneur (emphytéote) la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance à convenir avec le propriétaire du bien
- Le terrain reste, moyennant une redevance annuelle, la propriété du bailleur
- Durée du contrat: entre 27 et 99 ans (minimum de 50 ans si l'immeuble est destiné au logement)
- Instrument innovateur sur le marché du logement luxembourgeois, on remarque encore un certain manque d'acceptation au niveau des acquéreurs
- Mesure privilégiée pour réduire de manière substantielle le coût du logement à acquérir
- Couplé avec le droit de préemption, cet instrument constitue une mesure de lutte efficace contre la spéculation
- Le Pacte Logement a permis de sensibiliser et de familiariser les communes à l'usage de cet instrument mais cela présuppose une réflexion notamment budgétaire à plus long terme

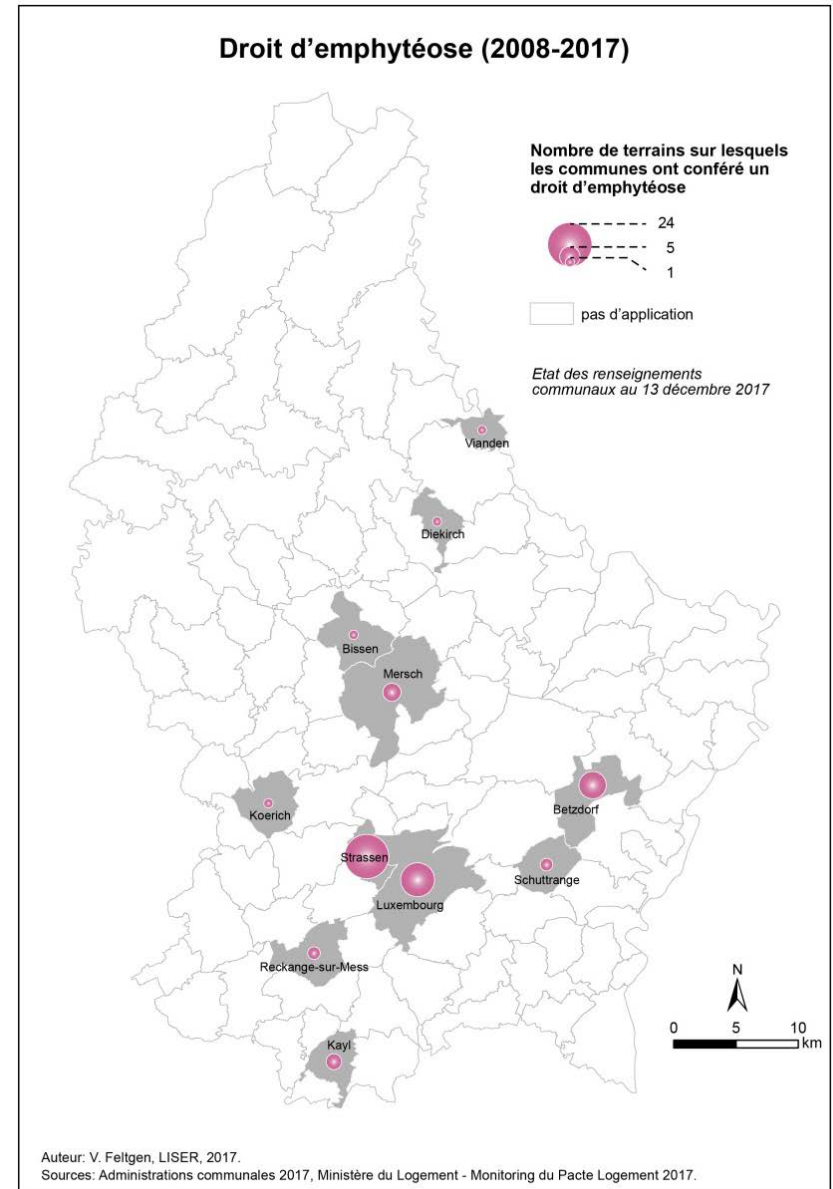




## Le droit d'emphytéose: application

- Le **Fonds du Logement et la SNHBM** y ont systématiquement recours depuis au moins 15 ans
- La **Ville de Luxembourg** l'a déjà appliqué pour son programme « Baulücken » et pour d'autres projets pilotes comme p.ex. « Vivre sans voiture »
- Les **autres communes** commencent à mettre en œuvre cet instrument depuis quelque temps seulement: 62 projets réalisés dans 11 communes (\*)

(\*) Source: Etat des renseignements communaux dans la base de données « Pacte Logement » au 13 décembre 2017.





## Exemption de l'impôt sur le revenu



## L'exemption de l'impôt sur le revenu: contexte

La plus-value et le bénéfice de spéculation réalisés par une personne physique sur une cession de terrain ou immeuble effectuée au profit de

- l'Etat
  - d'une commune
  - d'un syndicat intercommunal
- sont exemptés de l'impôt sur le revenu

### **Attention:**

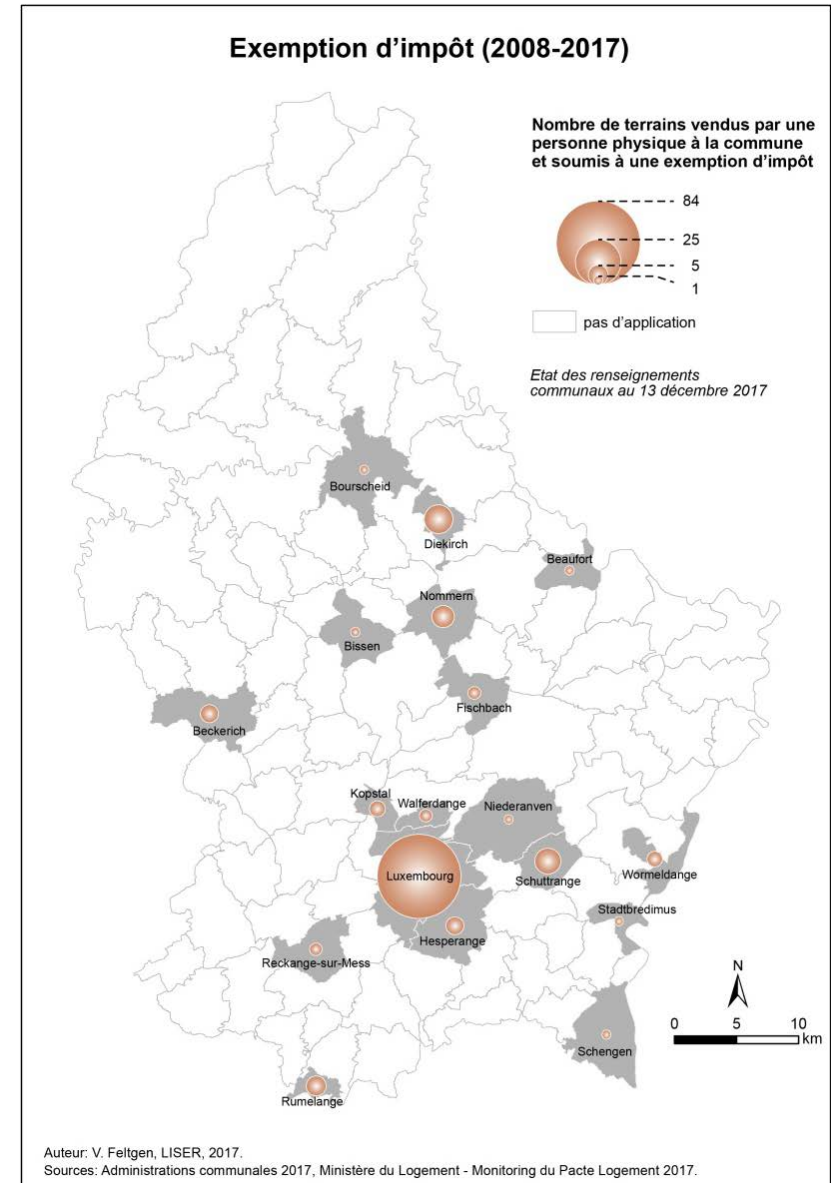
Cette mesure ne s'applique pas aux terrains et immeubles ayant fait l'objet du droit de préemption.



## Exemption de l'impôt sur le revenu: application

- 18 communes ont indiqué d'avoir acheté un bien immobilier à une personne privée.
- Presque 140 acquisitions ont été réalisées dont
  - 71% terrains
  - 28% maisons
  - 1% non indiqué (\*)

(\*) Source: Etat des renseignements communaux dans la base de données «Pacte Logement» au 13 décembre 2017





## L'exemption de l'impôt sur le revenu: avantages

- La mesure constitue un **argument très fort à disposition des communes** pour convaincre des propriétaires de terrains ou immeubles à leur céder leur bien
- Elle permet aux pouvoirs publics de **constituer des réserves foncières** à un prix inférieur au prix du marché – l'avantage fiscal permet au vendeur de réaliser une plus grande marge sur le prix de vente réellement touché
- **Effets positifs sur les prix de spéculation** des immeubles et terrains



## Les fiches par communes



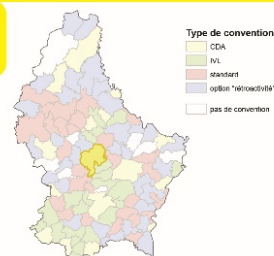


## Monitoring du Pacte Logement actualisation 2017

### Mersch

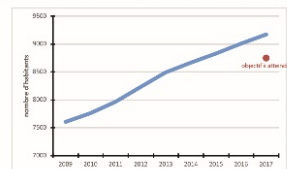
#### Convention avec l'option "CDA"

Date d'entrée en vigueur de la convention : 01.01.2009  
Date d'échéance de la convention : 31.12.2021



### Accroissement de la population

Objectif : Obligation de réaliser un accroissement de la population d'au moins 15% entre le 01.01.2009 et le 01.01.2019, soit atteindre 8746 habitants



01.01.2009 : 7 605 habitants  
01.01.2017 : 9 170 habitants  
Accroissement entre le 01.01.2009 et le 01.01.2017 : 1 565 habitants, soit 20,6%  
Taux de croissance annuel moyen : 2,37%  
Différence entre l'accroissement observé et l'objectif à réaliser en 2019 : +424 habitants

### Création de nouvelles unités de logement

#### Logements construits et effectivement habités et habitants observés\*

Nombre d'unités de logement construites et habitées entre 2010 et 2016 : 350 unités de logement

Nombre d'habitants observés dans ces unités de logement (2017) : 947 habitants



\* L'étude de la création de logements a été faite à partir de la comparaison de photographies aériennes, dont les dates de références des prises de vue sont 2010 et 2016. Ne sont pris en compte que les logements construits à partir de la période de référence et habités en 2017. Le nombre d'habitants se réfère au Recenseur de la population de la commune.

### Participation financière de l'Etat

Contribution financière reçue entre 2010 et 2017\* : 6 900 530 €  
Utilisation par la commune : 3 000 000 €

Equipements collectifs achevés :  
- Maison relais / Crèche

\* La contribution financière est calculée et accordée chaque année sur base du constat officiel de la croissance démographique dépassant 2% pour l'année en cours. Cependant, le seul exemple de croissance se situant à 30 habitants par an en chiffres absolus. La contribution financière n'est due que pour les années où les unités de 75 ou de 30 logements sont créées.

### Utilisation des instruments du Pacte Logement

Droit de préemption ☐  
Taxe communale spécifique annuelle sur certains immeubles ☐  
Logements à coût modéré (projets > 1ha) ☒  
Impôt foncier B6 ☒  
Droit d'émphytéose ☒  
Exemption de l'impôt sur le revenu pour les bénéfices de spéculation et les plus-values ☐

Sources : Administration du Cadastre et de la Topographie, Ministère de l'Intérieur, Monitoring du Pacte Logement - Ministère du Logement, Observatoire de l'Habitat - Ministère du Logement, Administration communale.  
Remarque : Les données relatives à des variations quinquennales correspondent à celles de la carte d'extension.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
15, AVENUE DE LA PAIX  
L-1110 LUXEMBOURG



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
15, AVENUE DE LA PAIX  
L-1110 LUXEMBOURG

LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
15, AVENUE DE LA PAIX  
L-1110 LUXEMBOURG





## Le suivi du Pacte Logement







## 2015

Signature d'une déclaration d'intention en novembre 2015 par le secrétaire d'Etat au Logement à l'époque, Marc Hansen, le ministre de l'Intérieur, Dan Kersch, et le président du Syvicol, Émile Eicher.

## 2016

Création d'un groupe de travail (GT) « Pacte Logement 2.0 » en vue de préparer un nouveau concept Pacte Logement :

- Elaboration du questionnaire Pacte Logement (envoyé en juillet 2016 aux communes)
- 2<sup>e</sup> Journée des Communes en octobre 2016 avec l'objectif d'encourager l'échange interactif d'idées des différents acteurs et de favoriser une démarche collective en vue d'optimiser l'aménagement territorial et la situation de l'habitat au Luxembourg.



## 2017

Suivi des travaux du GT Pacte Logement 2.0 :

- Elaboration et publication d'une synthèse des déclarations des communes relatives au questionnaire et à la Journée des Communes (publication en juin 2017)
- Réflexions sur les futures démarches du Pacte Logement 2.0, élaboration d'un programme de travail
- Réflexions sur les moyens budgétaires nécessaires et disponibles
- Echanges avec les responsables du Pacte Climat
- Préparation d'un cahier de charges pour faire élaborer un catalogue de mesures pour le Pacte Logement 2.0



# MERCI DE VOTRE ATTENTION

[www.logement.lu](http://www.logement.lu)  
[www.pacte-logement.lu](http://www.pacte-logement.lu)

