



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2015-2016

FC/JW

P.V. LOG 02

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 26 novembre 2015

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal du 27 octobre 2015
2. 6900 Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2016
- Rapporteur: Monsieur Henri Kox
- 6901 Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2015 - 2019
- Rapporteur: Monsieur Henri Kox

Analyse des volets concernant la politique du logement

3. Divers

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Henri Kox, rapporteur des projets de loi 6900 et 6901

M. Marc Hansen, Secrétaire d'Etat au Logement

Mme Diane Dupont, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

M. Julien Licheron, de l'Observatoire de l'Habitat

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusé: M. Marc Lies

*

Présidence: M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. **Approbation du projet de procès-verbal du 27 octobre 2015**

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

- 2. 6900 Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2016**
6901 Projet de loi relatif à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2015 – 2019

Par courrier du 14 octobre 2015, la Commission du Logement a été invitée de mettre à l'ordre du jour d'une de ses réunions les deux projets de loi sous rubrique dans le but d'en faire une analyse sectorielle.

Sur base du document joint en annexe, M. le Secrétaire d'Etat Marc Hansen fournit les renseignements suivants aux membres de la commission:

- Les crédits du Ministère du Logement prévus pour 2016 connaissent une progression de 33,5% (+50,5 millions d'euros) par rapport au budget voté pour l'exercice 2015.
- Cette augmentation s'explique par les crédits pour le subventionnement de projets de construction de logements locatifs sociaux et de logements à coût modéré destinés à la vente (+27,3 millions d'euros) et l'introduction d'une subvention de loyer (+28,8 millions d'euros). M. le Secrétaire d'Etat rappelle qu'une partie des fonds provient du Fonds national de solidarité (nouveaux dossiers de subventionnement en faveur de bénéficiaires du RMG).

La hausse de 27,3 millions d'euros se répartit sur les articles budgétaires 51.003, 51.041, 63.002 et 63.007, alors que le poste 53.000 (aide individuelle au logement) connaît une baisse suite à un manque d'intérêt du public pour ce type d'aide.

Le Gouvernement compte soutenir davantage la construction de logements sociaux locatifs.

La somme de 85.000 euros inscrite au poste 12.125 montre l'intérêt que le Gouvernement porte à l'organisation de concours d'architecture pour la conception et la construction de logements à prix abordables sur des terrains «*Baulücken*» appartenant à l'Etat.

L'Agence Immobilière Sociale est soutenue par le biais du budget inscrit à l'article 33.000, alors que la participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale régionale est prévue à l'article 43.002. Le poste 33.010 concerne des initiatives comme «*Ënnerdach a.s.b.l.*» qui tentent de trouver de nouveaux hébergements pour les sans-abri et les mal-logés.

Echange de vues

Mme la Ministre Maggy Nagel avait fait savoir que le Gouvernement comptait actualiser le matériel cartographique dont il dispose pour rendre visible les surfaces disponibles en milieu urbain, ventilé selon les propriétaires. Un membre de la commission souhaite savoir où en est ce projet. M. le Secrétaire d'Etat Marc Hansen répond que les premières entrevues ont eu lieu avec les communes ayant signé la convention «*DICI*»¹. Il appartient maintenant aux communes de faire connaître leurs remarques par rapport aux terrains qu'elles ont réservés pour des usages publics (places de jeux...).

D'autres rendez-vous ont déjà été fixés et des conférences auront lieu au niveau régional. En outre, toutes les communes auront accès au «*Geoportal*».

¹ Convention relative à un Développement Intercommunal Coordonné et Intégratif pour le Sud-Ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg (une collaboration de la ville de Luxembourg avec les quatre communes avoisinantes Bertrange, Hesperange, Leudelange et Strassen ainsi que le Ministère du Développement durable et des Infrastructures (Département de l'aménagement du territoire)).

Par ailleurs, le réexamen de toutes les aides publiques est en cours, suite aux résultats des travaux de recherche du LISER.

3. Divers

Sur base des documents joints, les représentants gouvernementaux présentent une étude de l'Observatoire de l'Habitat concernant l'évolution des prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014

Cette étude se base sur la thèse de doctorat² de Marie-Line Glaesener, et les chercheurs ont disposé de données précises sur les parcelles examinées ainsi que sur les prix de vente.

M. le Secrétaire d'Etat insiste sur le fait que l'étude se base sur les prix médians, ce qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur, et l'autre moitié à un prix supérieur. Cette méthode permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes.

Pour définir le foncier destiné à la construction de logements, l'étude s'est appuyée sur la localisation des parcelles vendues au sein des PAG et a montré que 43% des parcelles vendues entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement dans une zone à vocation résidentielle.

Au sein de l'ensemble des parcelles localisées en zone d'habitation ou en zone mixte, le prix de vente médian se situait à environ 54.221 €/are entre 2010 et 2014. Le prix de vente moyen est très largement influencé par les valeurs extrêmes, et donc considérablement supérieur au prix par are médian.

Les taux de croissance annuels les plus importants pour la période 2010-2014 du prix par are médian ont été enregistrés dans le Canton de Mersch (+8,2%) et dans le Canton d'Esch (+7,0%). Le taux le plus faible concerne le Canton de Diekirch avec -2,5%.

Le niveau des prix s'explique par la distance de et l'accessibilité (par voie routière) à la Ville de Luxembourg, mais la surface de la parcelle y joue également un rôle important (plus le terrain est grand, plus le prix diminue), sans oublier les aménités, ainsi que la nature du voisinage.

Une mise à jour annuelle de ces statistiques est prévue. Prochainement, un indice hédonique des prix du foncier sera élaboré par l'Observatoire de l'Habitat qui permettra de tenir compte à la fois des caractéristiques structurelles des terrains et de leur localisation dans l'espace afin de mieux cerner les effets de composition à différentes échelles.

Echange de vues

Les questions des députés portent sur:

- la nature des vendeurs et acquéreurs: Les chercheurs n'ont pas noté de différence significative selon si le vendeur est une société ou une personne privée.

Les chercheurs ont vérifié

- si la vente se faisait pour une parcelle avec un contrat de vente d'un logement en état de futur achèvement;

² *Geographical Determinants of Residential Land Values in Luxembourg.*

- la densité de construction autorisée sur le terrain (PAG avant 2010; PAG nouveau système);
- les variables au sein des communes d'un même canton: Les chercheurs ont confirmé que les différences entre communes, en termes d'accessibilité à la capitale, permettent d'expliquer environ 84% de la variabilité intercommunale dans les prix médians de vente des terrains situés essentiellement en zone à vocation résidentielle. Par contre, leurs analyses n'ont pas porté sur les différences de prix entre les zones urbaines et les communes limitrophes;
- la question si une subvention pour la construction influence le prix des terrains concernés: L'étude exclut de la catégorie des vendeurs les acteurs publics (c.-à-d. l'Etat, les fonds et communes).

* * *

Luxembourg, le 23 décembre 2015

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt

Annexes:

- 1. Extraits des documents parlementaires 6900 et 6901 (volet concernant le logement)**
- 2. Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014 – Note 21 de l'Observatoire de l'Habitat**
- 3. «Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014» - Présentation du Ministère du Logement (conférence de presse du 2 décembre 2015)**



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Objet: En vue de la réunion du 26 novembre 2015 (examen du budget 2016/doc. parl. 6900 et 6901)

Transmis pour information aux honorables membres de la Commission du Logement
Luxembourg, le 9 novembre 2015


Francine Cocard
Secrétaire de la Commission du Logement

VOLUME 1

DE BUDGET 2016

>2017 >2018 >2019



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Finances

- Les dépenses courantes de l'assurance maladie-maternité augmentent de 2,6 % et celles de l'assurance dépendance sont estimées augmenter de 4,9 %, par rapport à l'exercice 2015 ; les dépenses courantes de la Mutualité des employeurs et de l'assurance accidents sont enfin estimées augmenter de respectivement 4,8 % et 3,2 %.

e) Le maintien d'un niveau élevé d'aide publique au développement

Aux termes de la déclaration gouvernementale de 2013 le Gouvernement s'est engagé à maintenir l'effort quantitatif de l'Aide publique au développement (APD) à 1% du revenu national brut (RNB).

En application de cette règle, l'enveloppe globale de l'APD a été fixée pour 2016 à 343 millions.

f) Des efforts pour dynamiser l'offre en logements

Au total, les crédits du Ministère du Logement s'élèvent à environ 201 millions au projet de budget pour 2016, ce qui correspond à une progression d'environ 33% par rapport au budget voté 2015.

Cette hausse s'explique en grande partie par les crédits pour le subventionnement de projets de construction de logements locatifs sociaux et de logements à coût modéré destinés à la vente. Ces projets sont principalement réalisés par les communes, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat et la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché.

D'autre part, de nombreux ménages dont les moyens financiers sont trop modestes ne peuvent pas faire l'acquisition de leur propre logement. Ils rencontrent même déjà de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. En présence d'une telle situation, les pouvoirs publics doivent intervenir pour faciliter l'accès à un logement locatif de ce marché. De ce fait, le Gouvernement a pris la décision d'envisager l'introduction d'une subvention de loyer. Cette nouvelle aide est chiffrée à 28,8 millions d'euros pour 2016.

En outre, le Gouvernement entend renforcer et généraliser son soutien aux agences immobilières sociales. Cette volonté se traduit par une hausse des crédits respectifs de 77% par rapport à 2015.

g) Une politique d'investissement ambitieuse

Le tableau ci-après résume l'évolution prévisible des dépenses d'investissements directs et indirects de l'Administration centrale au cours de la période 2012 à 2016 selon le SEC :

	(en millions)				
	2012	2013	2014	2015	2016
Investissements directs (Formation de capital)	1 182,5	1 017,9	1 065,1	1 198,9	1 422,3
Investissements indirects (Transferts en capital)	708,3	695,7	588,7	757,0	826,9
Total	1 890,3	1 713,6	1 653,8	1 955,9	2 249,2
Variations	-	-9,3%	-3,6%	+18,4%	+15,0%

(suivant SEC2010)

Ce tableau renseigne tout d'abord sur l'évolution des investissements qui sont directement exécutés par l'Administration centrale (budget proprement dit, fonds spéciaux, établissements publics) pour son propre compte. Il renseigne également les multiples interventions qui sont appuyées par l'Etat par le biais du versement de subventions en capital en vue de favoriser la réalisation de projets d'investissements par d'autres collectivités publiques ou par le secteur privé.

Pour l'essentiel, les investissements sont réalisés directement par l'Etat via l'intermédiaire des fonds spéciaux (Fonds des routes, Fonds du rail, Fonds d'investissements administratifs et scolaires, Fonds pour la protection de l'environnement, etc.).

Nonobstant l'objectif de redressement des finances publiques, le Gouvernement maintient les dépenses d'investissement à un niveau élevé, ce qui explique leur croissance en 2015 et 2016. Celle-ci provient majoritairement de l'augmentation des investissements directs et plus particulièrement des dépenses des fonds spéciaux et des autres entités suivantes:

du centre de référence en matière de santé affective et sexuelle, ou encore la collaboration avec le centre anti-poison belge et le projet pilote « douleur chronique ».

Les investissements de taille dans la prise en charge pédiatrique avec, entre autres, la création de la maison médicale pédiatrique et le samu néonatal, traduisent la volonté politique d'agir sur l'accès aux soins de santé de haute qualité dès le plus jeune âge.

La dotation au profit du « Laboratoire national de Santé » a été augmentée davantage afin que l'établissement puisse utilement remplir les fonctions découlant de son statut de centre de référence, notamment dans le domaine de l'anatomo-pathologie.

Le budget 2016 reflète en outre le souci du Ministère de la Santé de promouvoir l'innovation avec la poursuite de la mise en œuvre de la Stratégie e-Santé, comme en témoigne le lancement officiel de la première phase du dispositif du Dossier de Soins Partagés en 2015.

L'inscription des crédits nécessaires au lancement des travaux nécessaires à la mise en place d'un Observatoire de la Santé, annoncé au programme gouvernemental, poursuit l'objectif de réunir les informations nécessaires pour permettre l'élaboration d'une politique coordonnée de santé, d'en définir les priorités et d'en mesurer l'impact, y compris budgétaire.

15 et 45 – Ministère du Logement

	2014 Compte	2015 Budget	2016 Projet de budget
<i>Section 15.0 - Logement.</i>	43 472 474	41 578 287	71 039 068
<i>Section 45.0 - Logement.</i>	97 697 084	109 095 776	130 109 907
<i>Total général.</i>	141 169 558	150 674 063	201 148 975

Note: Les chiffres de ce tableau sont exprimés en euros.

Le projet de budget 2016 du Ministère du Logement présente une augmentation de quelque 33,5 % par rapport au budget voté 2015 (+50,5 millions d'euros).

D'un côté, le gouvernement entend mettre des moyens supplémentaires en œuvre pour dynamiser davantage l'offre de logements subventionnés. Cette progression du projet de budget provient dès lors en grande partie des crédits alloués pour le subventionnement d'un important nombre de projets de construction d'ensembles de logements locatifs sociaux et de logements à coût modéré destinés à la vente. Ces nombreux projets sont principalement réalisés par les communes, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat et la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché. Les participations étatiques destinées à ces promoteurs s'élèvent à près de 81 millions d'euros, ce qui correspond à une hausse de 50% par rapport au budget voté de 2015.

D'un autre côté, le Gouvernement entend aussi soutenir les non-propriétaires d'un logement en allouant une subvention loyer à des ménages à faible revenu. Cette nouvelle aide est chiffrée à 28,8 millions d'euros pour 2016.

Le Gouvernement entend aussi renforcer son soutien aux agences immobilières sociales. Le budget destiné à ces initiatives se chiffre à 408.000,- euros, une hausse de 77% par rapport à 2015.

Les crédits budgétaires nécessaires à l'allocation des aides individuelles au logement connaissent quant à eux une légère baisse par rapport à 2015 et s'élèvent à près de 47 millions d'euro, soit -4% par rapport à 2015.

15.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
15 — MINISTERE DU LOGEMENT					
Section 15.0 — Logement					
11.010 (11.00)	07.10	Indemnités des employés occupés à titre permanent	1.972.420	100	100
		<i>Détail:</i>			
		1) Rémunérations de base	100		
11.020 (11.00)	07.10	Indemnités des employés occupés à titre temporaire	—	100	100
		<i>Détail:</i>			
		B – Etudiants			
		1) Rémunérations de base	100		
11.060 (11.00)	07.10	Service des aides au logement auprès de la banque et caisse d'épargne de l'Etat.- Participation aux frais de fonctionnement: frais de personnel. (Crédit non limitatif)	607.538	648.690	654.878
		<i>Détail:</i>			
		1) Rémunérations de base	529.572		
		2) primes indemnités et autres suppléments de rémunération	419		
		3) Charges sociales patronales	116.339		
		4) Allocations de repas	8.546		
		5) Arrondi	2		
		Total	654.878		
11.130 (11.12)	07.10	Indemnités pour services extraordinaires	2.175	3.000	3.000
		<i>Détail:</i>			
		1) Jetons de présence	3.000		
12.000 (12.15)	07.10	Indemnités pour services de tiers	63.399	66.450	66.050
		<i>Détail:</i>			
		1) Jetons de présence	750		
		5) Prestations individuelles	65.300		
		Total	66.050		
12.010 (12.13)	07.10	Frais de route et de séjour, frais de déménagement	2.006	3.500	4.500
12.012 (12.13)	07.10	Frais de route et de séjour à l'étranger	2.704	—	—
12.020 (12.14)	07.10	Frais d'exploitation des véhicules automoteurs	4.002	4.960	4.960

15.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
		<i>Détail:</i>			
		1) Assurances.....	1.000		
		2) Carburants et lubrifiants.....	1.500		
		3) Réparation et entretien.....	2.000		
		9) Divers.....	460		
		<i>Total.....</i>	<i>4.960</i>		
12.040 (12.12)	07.10	Frais de bureau.....	41.647	—	—
12.050 (12.12)	07.10	Achat de biens et de services postaux et de télécommunications.....	97.681	—	—
12.070 (12.12)	07.10	Location et entretien des équipements informatiques.....	1.996	—	—
12.080 (12.11)	07.10	Bâtiments: exploitation et entretien. (Crédit sans distinction d'exercice).....	121.896	—	—
12.090 (12.21)	07.10	Loyers d'immeubles et charges locatives accessoires payés au secteur des administrations publiques.....	449.237	—	—
12.120 (12.30)	07.10	Frais d'experts et d'études. (Crédit sans distinction d'exercice).....	86.372	737.707	900.000
		<i>Détail:</i>			
		1) Frais de l'Observatoire de l'habitat.....	570.000		
		2) Frais d'experts relatifs à la réforme de la loi du 25.02.1979.....	114.500		
		3) Autres frais d'experts et d'études.....	215.500		
		<i>Total.....</i>	<i>900.000</i>		
12.121 (12.30)	07.10	Frais de fonctionnement de l'Observatoire de l'habitat. (Crédit sans distinction d'exercice).....	497.932	—	—
12.122 (12.30)	07.10	Frais d'experts et d'études nécessaires à la transposition et la mise en place du Paquet Logement. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	34.573	—	—
12.125 (12.30)	13.90	Frais relatifs à l'organisation de concours d'architecte des Baulücken appartenant à l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	—	85.000
12.140 (12.16)	07.10	Participation à des expositions; organisation de concours et de conférences; confection de plans et de maquettes; actions de propagande; frais d'impression de cartes; dépenses diverses.....	140.205	—	—
12.190 (12.30)	07.10	Colloques, séminaires, stages et journées d'études: frais d'organisation et de participation.....	—	400	400
12.230 (12.00)	13.90	Frais en relation avec des actes et manifestations de la vie publique à caractère protocolaire ou sociale; dépenses diverses. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	—	10.000

15.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
12.260 (12.30)	07.10	Frais d'exploitation et frais administratifs; dépenses diverses.....	—	343.500	351.000
		<i>Détail:</i>			
		1203 Fourniture de vêtements de travail et de protection 400			
		1204 Frais de bureau			
		1) Articles et matériel de bureau..... 9.000			
		2) Location et entretien des machines à photocopier..... 3.500			
		3) Location et entretien d'autres machines de bureau..... 8.500			
		4) Consommables bureautiques..... 10.000			
		5) Frais d'impression et de reliure..... 10.000			
		6) Documentation et bibliothèque..... 4.000			
		1205 Achat de biens et services postaux et de télécommunications			
		1) Frais postaux..... 110.000			
		1207 Location et entretien des équipements informatiques			
		2) Contrats d'entretien..... 39.100			
		1214 Frais de publicité, de sensibilisation et d'information			
		1) Brochures et dépliants..... 7.000			
		2) Campagnes publicitaires..... 42.500			
		3) Foires..... 107.000			
		Total..... 351.000			
12.270 (12.30)	07.10	Entretien, exploitation et location d'immeubles, dépenses diverses. (Crédit sans distinction d'exercice).....	—	582.280	581.280
		<i>Détail:</i>			
		1208 Bâtiments: exploitation et entretien			
		1) Nettoyage..... 67.000			
		2) Eau, gaz, électricité, taxes..... 12.300			
		5) Assurances..... 54.000			
		9) Divers..... 700			
		1209 Loyers d'immeubles et charges locatives accessoires payés au secteur administrations publiques			
		1) Loyers..... 389.320			
		2) Charges locatives accessoires..... 57.960			
		Total..... 581.280			
12.300 (12.30)	07.10	Centre de consultation pour le logement individuel et familial; frais de fonctionnement; acquisition de matériel didactique; dépenses diverses.....	4.376	4.000	4.000
31.000 (31.11)	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	135.800	138.800
31.030 (31.12)	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	174.286	157.600
32.001 (32.00)	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement de l'habitat durable : aide aux fabriques d'église et communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100

15.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
32.010 (32.00)	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement de l'habitat durable : aide aux sociétés de droit privé ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100
33.000 (33.00)	07.10	Participation de l'Etat aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale : aide aux associations sans but lucratif et aux fondations oeuvrant dans le domaine du logement. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	196.482	230.000	328.000
33.001 (33.00)	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide aux associations sans but lucratif et fondations. (Crédit sans distinction d'exercice).....	—	100	100
33.010 (33.00)	07.10	Subsides à des associations et des institutions oeuvrant dans les domaines du logement.....	41.000	41.000	41.000
34.080 (34.50)	07.10	Aide individuelle au logement: subventions d'intérêt. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	38.800.000	37.958.000	38.400.000
		<i>Détail:</i>			
		1) Subvention d'intérêt.....	21.800.000		
		2) Bonification d'intérêt.....	16.600.000		
		Total.....	38.400.000		
34.090 (34.49)	07.10	Subvention de loyer. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	28.800.000
41.010 (41.40)	07.10	Participation financière aux frais de fonctionnement du Groupement d'Intérêt Economique "My Energy". (Crédit sans distinction d'exercice).....	300.000	350.000	400.000
41.011 (41.40)	07.10	Participation au financement de services et de recherches dans le domaine du logement prestés par des établissements publics scientifiques. (Crédit sans distinction d'exercice).....	—	18.000	18.000
43.000 (43.22)	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide aux communes. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	4.833	15.000	10.000
43.001 (43.22)	07.10	Participation financière de l'Etat aux études réalisées par les communes dans le cadre de l'assainissement de logements. (Crédit sans distinction d'exercice).....	—	100	100
43.002 (43.22)	07.10	Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale : aide aux communes, aux syndicats de communes et aux établissements publics. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	80.000

15.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
		<u>Restants d'exercices antérieurs</u>			
12.590 (12.21)	13.90	Loyers d'immeubles et charges locatives accessoires payés au secteur administrations publiques.....	—	260.914	—
		Total de la section 15.0.....	43.472.474	41.578.287	71.039.068
		Total du département 15.....	43.472.474	41.578.287	71.039.068

*Tableau récapitulatif:***Regroupement comptable des dépenses du ministère du Logement**

Code	Classes de comptes	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
11	Salaires et charges sociales	2.582.133	651.890	658.078
12	Achat de biens non durables et de services	1.548.026	2.003.711	2.007.190
31	Subventions d'exploitation	—	310.086	296.400
32	Transferts de revenus autres que des subventions d'exploitation aux entreprises	—	200	200
33	Transferts de revenus aux administrations privées	237.482	271.100	369.100
34	Transferts de revenus aux ménages	38.800.000	37.958.100	67.200.000
41	Transferts de revenus à l'administration centrale	300.000	368.000	418.000
43	Transferts de revenus aux administrations publiques locales	4.833	15.200	90.100
Total		43.472.474	41.578.287	71.039.068

45.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
45 — MINISTERE DU LOGEMENT					
Section 45.0 — Logement					
51.000 (51.10)	07.10	Participation de l'Etat aux frais exposés par les promoteurs publics dans le cadre des mesures d'accompagnement lors de la préparation et la réalisation de zones d'assainissement. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100
51.001 (51.10)	13.90	Participation à la réalisation de logements à loyer modéré - Garantie de l'Etat aux promoteurs privés. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	—	100
51.003 (51.10)	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable: aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	14.953.062	14.623.170	22.250.021
<i>Détail:</i>					
1) Projets de logements destinés à la vente..... 3.985.544					
2) Projets de logements locatifs..... 12.864.477					
3) Acquisition terrains..... 5.400.000					
Total..... 22.250.021					
51.006 (51.10)	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux fabriques d'église et aux communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	223.034	96.200	624.574
51.040 (51.10)	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation de logis pour travailleurs étrangers seuls : aide aux employeurs-bailleurs pour le développement d'un habitat durable. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100
51.041 (51.10)	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	6.070.380	14.622.380	15.727.051
<i>Détail:</i>					
1) Projets de logements destinés à la vente..... 8.055.505					
2) Projets de logements locatifs..... 7.671.546					
Total..... 15.727.051					
51.043 (51.10)	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux sociétés de droit privé ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	1.466.666	1.584.510

45.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
52.000 (52.10)	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux associations sans but lucratif et aux fondations. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	7.275.995	5.299.785	5.683.333
53.000 (53.10)	07.10	Aide individuelle au logement: primes en relation avec un logement et un habitat durables. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	7.479.064	10.600.000	8.300.000
		<i>Détail:</i>			
		1) Prime d'acquisition ou de construction			7.000.000
		2) Prime d'épargne			300.000
		3) Prime d'amélioration pour logements anciens.....			1.000.000
		Total.....			8.300.000
53.001 (53.10)	07.10	Aide individuelle au logement: garantie de l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100
53.004 (53.10)	07.10	Aide individuelle au logement: participation aux frais d'aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes handicapées. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	10.500	10.000
53.005 (53.10)	07.10	Participation au coût des travaux d'assainissement effectués par les propriétaires-occupants dans le cadre de l'assainissement par zone. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100
53.007 (53.10)	07.10	Aide au financement de garanties locatives. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	39.685	40.000	40.000
53.008 (53.10)	07.10	Aide d'épargne-logement. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	17.100	—	—
63.002 (63.21)	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux communes. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	12.872.019	16.126.775	32.250.711
		<i>Détail:</i>			
		1) Projets de logements destinés à la vente.....			2.018.446
		2) Projets de logements locatifs.....			30.232.265
		Total.....			32.250.711
63.004 (63.21)	07.10	Participation aux frais d'études et d'aménagement de logements effectués par les communes dans le cadre de l'assainissement par zone. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100
63.005 (63.21)	07.10	Participation au coût des travaux d'assainissement des infrastructures publiques dans le cadre de l'assainissement par zone. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	100	100

45.0 — Logement

Article (Code écon.)	Code fonct.	Libellé	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
63.006 (63.21)	07.10	Participation aux frais de construction d'infrastructures de garde et d'éducation dans le cadre de projets de construction d'ensembles: aide aux communes (article 26bis de la loi modifiée du 25.2.1979). (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	200.000	276.307
63.007 (63.21)	07.10	Aide revenant aux communes pour financer le coût des infrastructures liées à l'augmentation substantielle du nombre de leurs habitants. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	47.748.735	45.000.000	41.000.000
74.010 (74.22)	07.10	Acquisition de machines de bureau	4.186	4.000	4.000
74.020 (74.22)	07.10	Acquisition d'installations de télécommunications.....	—	500	500
		<i>Détail:</i>			
		2) Téléx et Téléfax.....		500	
74.040 (74.22)	07.10	Acquisition d'équipements spéciaux	13.824	—	—
74.060 (74.40)	07.10	Acquisition de logiciels, brevets et autres biens incorporels. (Crédit sans distinction d'exercice).....	—	5.200	5.200
81.030 (51.12)	07.10	Fonds pour le développement du logement et de l'habitat: majoration de la dotation. (Crédit non limitatif).....	1.000.000	1.000.000	1.000.000
		<u>Restants d'exercices antérieurs</u>			
51.503 (51.10)	13.90	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable: aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat (Restant d'exercice antérieur).....	—	—	1.353.000
		Total de la section 45.0.....	97.697.084	109.095.776	130.109.907
		Total du département 45.....	97.697.084	109.095.776	130.109.907

*Tableau récapitulatif:***Regroupement comptable des dépenses du ministère du Logement**

Code	Classes de comptes	2014 Compte provisoire	2015 Budget voté	2016 Projet de Budget
51	Transferts de capitaux aux entreprises	21.246.476	30.808.616	41.539.456
52	Autres transferts de capitaux aux administrations privées	7.275.995	5.299.785	5.683.333
53	Transferts de capitaux aux ménages	7.535.849	10.650.700	8.350.200
63	Transferts de capitaux aux administrations publiques locales	60.620.754	61.326.975	73.527.218
74	Acquisition de biens meubles durables et de biens incorporels	18.010	9.700	9.700
81	Octrois de crédits aux et participations dans les entreprises et institutions financières	1.000.000	1.000.000	1.000.000
83	Octrois de crédits aux ménages	—	—	—
Total		97.697.084	109.095.776	130.109.907

VOLUME 3

BUDGET pluriannuel

> 2016 > 2017 > 2018 > 2019

projet de loi de programmation financière pluriannuelle



Chapitre III – DEPENSES COURANTES

Programme pluriannuel des dépenses courantes (2015 — 2019)

Département	Budget 2015	Projet 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019
00 – Ministère d'Etat	171.956	191.483	184.310	185.488	185.451
01 – Ministère des Affaires étrangères et européennes.....	496.955	466.489	474.531	492.041	521.166
02 – Ministère de la Culture	105.413	109.772	113.109	115.749	119.374
03 – Ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche...	423.319	429.133	437.338	448.480	460.828
04 – Ministère des Finances	503.010	497.524	521.490	526.782	528.960
05 – Ministère de l'Economie	90.503	96.763	101.485	97.457	88.470
06 – Ministère de la Sécurité intérieure.....	206.592	200.866	206.088	210.429	217.515
07 – Ministère de la Justice.....	135.878	148.062	151.437	157.685	168.030
08 – Ministère de la Fonction publique et de la réforme administrative.....	840.863	879.831	949.543	1.030.906	1.110.012
09 – Ministère de l'Intérieur.....	669.771	712.736	749.556	802.878	857.054
10 et 11 – Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse	1.856.789	1.954.123	1.989.115	2.030.507	2.094.833
12 – Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région.....	1.440.004	1.463.366	1.457.086	1.468.222	1.494.556
13 – Ministère des Sports	19.153	19.239	20.366	20.918	21.345
14 – Ministère de la Santé	110.986	117.251	122.254	126.872	130.641
15 – Ministère du Logement.....	41.578	71.039	72.623	74.193	76.123
16 – Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie sociale et solidaire.....	652.561	657.947	662.980	671.208	672.277
17 et 18 – Ministère de la Sécurité sociale.....	2.908.551	2.982.575	3.126.700	3.255.226	3.407.363
19 – Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la protection des consommateurs	54.380	55.480	56.372	56.971	58.315
20, 21 et 22 – Ministère du Développement durable et des infrastructures	1.081.918	1.106.295	1.141.528	1.175.847	1.224.682
23 – Ministère de l'Egalité des chances	13.921	14.652	15.379	15.913	16.793
TOTAL DES DEPENSES COURANTES	11.824.100	12.174.627	12.553.290	12.963.773	13.453.789

Note: Les chiffres de ce tableau sont exprimés en milliers d'euros

15.0 — Logement

Unité: Milliers d'euros

Article	Code fonct.	Libellé	Budget 2015	Projet 2016	Prévis. 2017	Prévis. 2018	Prévis. 2019
15 — MINISTERE DU LOGEMENT							
Section 15.0 — Logement							
11.010	07.10	Indemnités des employés occupés à titre permanent.....	*	*	*	*	*
11.020	07.10	Indemnités des employés occupés à titre temporaire.....	*	*	*	*	*
11.060	07.10	Service des aides au logement auprès de la banque et caisse d'épargne de l'Etat.- Participation aux frais de fonctionnement: frais de personnel. (Crédit non limitatif).....	649	655	672	690	748
11.130	07.10	Indemnités pour services extraordinaires.....	3	3	3	3	3
12.000	07.10	Indemnités pour services de tiers.....	66	66	70	71	73
12.010	07.10	Frais de route et de séjour, frais de déménagement.....	4	5	5	5	5
12.020	07.10	Frais d'exploitation des véhicules automoteurs.....	5	5	5	5	5
12.120	07.10	Frais d'experts et d'études. (Crédit sans distinction d'exercice).....	738	900	795	820	850
12.125	13.90	Frais relatifs à l'organisation de concours d'architecte des Baulücken appartenant à l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	85	85	*	*
12.190	07.10	Colloques, séminaires, stages et journées d'études: frais d'organisation et de participation.....	*	*	*	*	*
12.230	13.90	Frais en relation avec des actes et manifestations de la vie publique à caractère protocolaire ou sociale; dépenses diverses. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	10	10	10	10
12.260	07.10	Frais d'exploitation et frais administratifs; dépenses diverses.....	344	351	309	309	309
12.270	07.10	Entretien, exploitation et location d'immeubles, dépenses diverses. (Crédit sans distinction d'exercice).....	582	581	585	590	600
12.300	07.10	Centre de consultation pour le logement individuel et familial; frais de fonctionnement; acquisition de matériel didactique; dépenses diverses.....	4	4	4	4	4

15.0 — Logement

Unité: Milliers d'euros

Article	Code fonct.	Libellé	Budget 2015	Projet 2016	Prévis. 2017	Prévis. 2018	Prévis. 2019
31.000	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	136	139	214	378	485
31.030	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	174	158	384	265	359
32.001	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement de l'habitat durable : aide aux fabriques d'église et communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
32.010	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement de l'habitat durable : aide aux sociétés de droit privé ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
33.000	07.10	Participation de l'Etat aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale : aide aux associations sans but lucratif et aux fondations oeuvrant dans le domaine du logement. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	230	328	370	400	430
33.001	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide aux associations sans but lucratif et fondations. (Crédit sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
33.010	07.10	Subsides à des associations et des institutions oeuvrant dans les domaines du logement	41	41	41	41	41
34.080	07.10	Aide individuelle au logement: subventions d'intérêt. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	37.958	38.400	39.173	40.063	41.052
34.090	07.10	Subvention de loyer. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	28.800	29.400	29.990	30.600
41.010	07.10	Participation financière aux frais de fonctionnement du Groupement d'Intérêt Economique "My Energy". (Crédit sans distinction d'exercice).....	350	400	400	450	450
41.011	07.10	Participation au financement de services et de recherches dans le domaine du logement prestés par des établissements publics scientifiques. (Crédit sans distinction d'exercice).....	18	18	18	18	18
43.000	07.10	Participation aux charges d'intérêt pour le développement d'un habitat durable : aide aux communes. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	15	10	*	*	*

15.0 — Logement

Unité: Milliers d'euros

Article	Code fonct.	Libellé	Budget 2015	Projet 2016	Prévis. 2017	Prévis. 2018	Prévis. 2019
43.001	07.10	Participation financière de l'Etat aux études réalisées par les communes dans le cadre de l'assainissement de logements. (Crédit sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
43.002	07.10	Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale : aide aux communes, aux syndicats de communes et aux établissements publics. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	80	80	80	80
<u>Restants d'exercices antérieurs</u>							
12.590	13.90	Loyers d'immeubles et charges locatives accessoires payés au secteur administrations publiques	261	—	—	—	—
Total de la section 15.0			41.578	71.039	72.623	74.193	76.123
Total du département 15			41.578	71.039	72.623	74.193	76.123

Chapitre IV – DEPENSES EN CAPITAL

Programme pluriannuel des dépenses en capital (2015 – 2019)

Département	Budget 2015	Projet 2016	Prévisions 2017	Prévisions 2018	Prévisions 2019
30 – Ministère d'Etat	17.223	19.843	5.052	1.424	847
31 – Ministère des Affaires étrangères et européennes.....	38.777	44.184	49.504	132.950	151.299
32 – Ministère de la Culture	8.828	8.387	8.064	7.673	10.433
33 – Ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche...	230	304	304	304	304
34 – Ministère des Finances	72.231	79.109	100.359	99.242	112.000
35 – Ministère de l'Economie	87.421	98.284	95.700	96.684	99.589
36 – Ministère de la Sécurité intérieure.....	9.903	7.258	8.610	8.712	15.890
37 – Ministère de la Justice.....	562	1.590	849	590	604
38 – Ministère de la Fonction publique et de la réforme administrative.....	1.818	1.768	1.818	1.818	1.818
39 – Ministère de l'Intérieur.....	45.129	45.350	44.876	53.073	53.878
40 et 41 – Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse.....	76.130	78.571	80.533	80.611	80.761
42 – Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région.....	51.012	47.249	47.183	47.182	47.159
43 – Ministère des Sports	29.379	27.214	24.657	35.353	18.273
44 – Ministère de la Santé	38.142	38.061	57.037	56.500	56.832
45 – Ministère du Logement.....	109.096	130.110	134.181	123.791	119.219
46 – Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie sociale et solidaire.....	330	187	233	206	201
47 – Ministère de la Sécurité sociale	303	249	257	452	206
49 – Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et de la protection des consommateurs	56.913	57.007	75.888	70.611	70.693
50, 51 et 52 – Ministère du Développement durable et des infrastructures	478.403	645.455	724.730	755.057	787.819
TOTAL DES DEPENSES EN CAPITAL.....	1.121.831	1.330.181	1.459.838	1.572.234	1.627.824

Note: Les chiffres de ce tableau sont exprimés en milliers d'euros

45.0 — Logement

Unité: Milliers d'euros

Article	Code fonct.	Libellé	Budget 2015	Projet 2016	Prévis. 2017	Prévis. 2018	Prévis. 2019
45 — MINISTERE DU LOGEMENT							
Section 45.0 — Logement							
51.000	07.10	Participation de l'Etat aux frais exposés par les promoteurs publics dans le cadre des mesures d'accompagnement lors de la préparation et la réalisation de zones d'assainissement. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	91	91
51.001	13.90	Participation à la réalisation de logements à loyer modéré - Garantie de l'Etat aux promoteurs privés. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	—	*	*	*	*
51.003	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable: aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	14.623	22.250	19.980	23.832	31.355
51.006	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux fabriques d'église et aux communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	96	625	384	384	*
51.040	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation de logis pour travailleurs étrangers seuls : aide aux employeurs-bailleurs pour le développement d'un habitat durable. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
51.041	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	14.622	15.727	25.603	25.911	22.569
51.043	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux sociétés de droit privé ayant conclu une convention avec l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	1.467	1.585	1.585	1.585	1.585
52.000	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux associations sans but lucratif et aux fondations. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	5.300	5.683	5.453	1.433	272

45.0 — Logement

Unité: Milliers d'euros

Article	Code fonct.	Libellé	Budget 2015	Projet 2016	Prévis. 2017	Prévis. 2018	Prévis. 2019
53.000	07.10	Aide individuelle au logement: primes en relation avec un logement et un habitat durables. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	10.600	8.300	8.488	8.680	8.875
53.001	07.10	Aide individuelle au logement: garantie de l'Etat. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
53.004	07.10	Aide individuelle au logement: participation aux frais d'aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes handicapées. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	11	10	11	11	11
53.005	07.10	Participation au coût des travaux d'assainissement effectués par les propriétaires-occupants dans le cadre de l'assainissement par zone. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
53.007	07.10	Aide au financement de garanties locatives. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	40	40	45	45	50
63.002	07.10	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable : aide aux communes. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	16.127	32.251	30.621	28.009	28.800
63.004	07.10	Participation aux frais d'études et d'aménagement de logements effectués par les communes dans le cadre de l'assainissement par zone. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
63.005	07.10	Participation au coût des travaux d'assainissement des infrastructures publiques dans le cadre de l'assainissement par zone. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	*	*	*	*	*
63.006	07.10	Participation aux frais de construction d'infrastructures de garde et d'éducation dans le cadre de projets de construction d'ensembles: aide aux communes (article 26bis de la loi modifiée du 25.2.1979). (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	200	276	*	*	*
63.007	07.10	Aide revenant aux communes pour financer le coût des infrastructures liées à l'augmentation substantielle du nombre de leurs habitants. (Crédit non limitatif et sans distinction d'exercice).....	45.000	41.000	41.000	32.800	24.600
74.010	07.10	Acquisition de machines de bureau	4	4	5	5	5
74.020	07.10	Acquisition d'installations de télécommunications.....	1	1	1	1	1
74.060	07.10	Acquisition de logiciels, brevets et autres biens incorporels. (Crédit sans distinction d'exercice).....	5	5	5	5	5

45.0 — Logement

Unité: Milliers d'euros

Article	Code fonct.	Libellé	Budget 2015	Projet 2016	Prévis. 2017	Prévis. 2018	Prévis. 2019
81.030	07.10	Fonds pour le développement du logement et de l'habitat: majoration de la dotation. (Crédit non limitatif).....	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
		<u>Restants d'exercices antérieurs</u>					
51.503	13.90	Participation aux frais d'acquisition, de construction et de rénovation pour le développement d'un habitat durable: aide aux établissements publics placés sous la surveillance de l'Etat (Restant d'exercice antérieur).....	—	1.353	—	—	—
		Total de la section 45.0.....	109.096	130.110	134.181	123.791	119.219
		Total du département 45.....	109.096	130.110	134.181	123.791	119.219



LA NOTE 21

DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



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

Introduction

L'un des objectifs confiés à l'Observatoire de l'Habitat lors de sa création était de fournir une statistique sur les prix de vente des terrains à bâtir. La conception d'une telle statistique impliquait toutefois de disposer de données relatives aux transactions immobilières et foncières, mais également de pouvoir identifier avec précision les ventes portant sur des terrains constructibles pour l'habitat.

Ces éléments ont pu être réunis, et cette Note présente les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur les prix du foncier à bâtir, qui s'appuient ici sur une collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ayant permis de compléter les informations disponibles dans les actes notariés (repris dans le fichier de la Publicité Foncière) avec des informations sur les caractéristiques physiques et la localisation des parcelles vendues. Les

prix de vente du foncier à bâtir sont ainsi obtenus en identifiant les parcelles situées dans les zones à vocation résidentielle en 2010, c'est-à-dire dans les zones d'habitation et les zones mixtes des Plans d'Aménagement Général des communes.

Cette Note présente les principaux enseignements de l'analyse des prix de vente des terrains à bâtir entre 2010 et 2014. Dans une première section, il s'agit de bien préciser la définition adoptée ici pour identifier les terrains à bâtir. La distribution des prix de vente des parcelles situées en zone à vocation résidentielle est analysée dans une deuxième section, puis la section suivante se concentre sur l'évolution des prix dans le temps. La quatrième section illustre quant à elle la structuration spatiale de ces prix, avec des analyses menées à un niveau communal.



Encart méthodologique¹:

Un fichier permettant d'identifier l'ensemble des parcelles vendues entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2014 a été transmis par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines à l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement, en accord avec la Commission Nationale pour la Protection des Données (CNPD)².

Les traitements réalisés par l'Observatoire de l'Habitat consistent à localiser ces parcelles dans un Système d'Information Géographique (SIG), en utilisant le Plan Cadastral Numérisé (PCN) de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Cette géolocalisation permet ensuite d'identifier les parcelles potentiellement constructibles en utilisant les informations contenues dans les Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes, mis à jour pour 2010 par l'intégration des modifications ponctuelles apportées par les Plans d'Aménagement Particulier (PAP)³. Un contrôle est réalisé pour vérifier que les parcelles

identifiées sont disponibles, c'est-à-dire libres de toute construction, à l'aide du fichier de la disponibilité foncière pour l'année 2010 produit par l'Observatoire de l'Habitat⁴. Si plusieurs parcelles contiguës sont vendues au sein d'une même transaction, ces parcelles sont regroupées et traitées comme un seul terrain. Les transactions portant sur plusieurs parcelles non contiguës ne peuvent pas être considérées, compte tenu de l'impossibilité de décomposer ensuite le prix par parcelle.

Enfin, les indicateurs créés sur chacune des parcelles vendues sont fusionnés avec les données de la Publicité Foncière⁵, qui fournissent l'information sur les caractéristiques des transactions : le montant total, le type de vente, etc. Ces traitements permettent ainsi d'obtenir un fichier contenant l'ensemble des ventes de terrains localisés entre 2010 et 2014, avec conjointement des informations sur les transactions et les parcelles concernées.



¹ Une description plus complète de la méthodologie retenue pour construire la présente statistique des prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle est disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat : <http://observatoire.ceps.lu>.

² Autorisation accordée par la CNPD en date du 21 mars 2012 (délibération n°40/2012).

³ La mise à jour est faite en collaboration avec la Direction de l'Aménagement communal et du Développement urbain du Ministère de l'Intérieur.

⁴ Cf. Note de l'Observatoire de l'Habitat n°18 : « Le potentiel foncier constructible théorique au Luxembourg en 2010 », Avril 2012, 8 p.

⁵ L'Observatoire de l'Habitat reçoit chaque mois de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines un extrait de la Publicité Foncière, fichier informatique qui reprend les informations contenues dans les actes notariés. C'est ce fichier qui est utilisé par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat pour la statistique officielle des prix de vente des appartements. Pour des précisions complémentaires, le lecteur peut se référer à la Note méthodologique sur la statistique des prix de vente des appartements (disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat).

1. Identification du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle

Pour identifier le foncier destiné à la construction de logements, la présente Note s'appuie sur la localisation des parcelles (ou ensemble de parcelles contiguës) au sein des zonings des Plans d'Aménagement Général (PAG) mis à jour pour l'année 2010.

En effet, la valeur d'une parcelle dépend fortement de sa destination potentielle, c'est-à-dire de l'usage que peut en faire son propriétaire. Ce sont les PAG des communes qui définissent ces usages potentiels. A l'intérieur des périmètres d'agglomération, un découpage en différentes zones permet de délimiter clairement les parcelles qui pourront être affectées à l'habitation, aux activités économiques, aux infrastructures et équipements publics, etc.

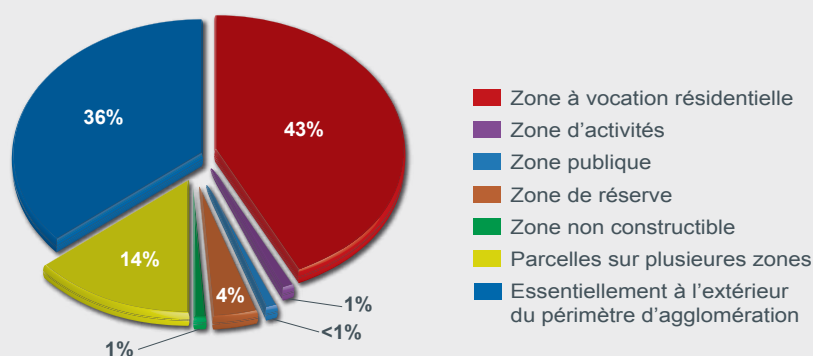
Seule une partie des zones définies dans les PAG est donc susceptible d'accueillir des logements. Dans la typologie harmonisée construite par l'Observatoire de l'Habitat, il s'agit des zones d'habitation et des zones mixtes (pouvant accueillir des logements, mais également des activités économiques et d'autres activités)⁶. Dans la présente Note, l'ensemble de ces zones susceptibles d'accueillir des logements sera appelé « zone à vocation résidentielle ».

La figure 1 montre que **43% des parcelles** (ou ensembles de parcelles contiguës) **vendues entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement** (c'est-à-dire pour plus de 90% de leur surface) **dans une zone à vocation résidentielle**.

Un nombre important de transactions (36% de l'ensemble) portait ensuite sur des parcelles situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération, c'est-à-dire sur des terrains agricoles, des prés, des vignes, etc. Le nombre de transactions concernant des parcelles situées à l'intérieur des zones destinées à être urbanisées, mais non dédiées à l'habitat, était en revanche très limité : 4% des parcelles vendues se situaient ainsi essentiellement dans une zone de réserve, 1% dans une zone d'activités et moins de 1% dans une zone publique. Enfin, notons que 14% des transactions portaient sur des parcelles localisées sur plusieurs zones.

Les prochaines sections se concentrent sur les parcelles se situant essentiellement dans une zone à vocation résidentielle, qui sont susceptibles d'accueillir des logements. La sélection porte exclusivement sur les parcelles dont la surface est supérieure à 1 are (qui représentent plus de 88% de l'ensemble des ventes de parcelles se situant essentiellement en zone à vocation résidentielle). En-dessous de cette surface, il est en effet difficilement concevable de pouvoir construire un logement. Cela se traduit dans la valorisation de ces parcelles de petite taille, dont le prix par are est généralement très nettement inférieur à celui de parcelles plus grandes situées dans la même commune.

Figure 1 : Répartition des ventes de parcelles libres de construction entre 2010 et 2014, selon leur affectation dans les PAG des communes



Note : La vente d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) est affectée à une zone particulière du PAG uniquement si au moins 90% de la superficie totale de la parcelle est incluse dans cette zone. Dans le cas contraire, si une parcelle est à cheval sur plusieurs zones, la vente est affectée à la catégorie « Parcelles sur plusieurs zones ».

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.

⁶ En complément, cette typologie identifie des zones de réserve. Il s'agit de zones pour lesquelles l'affectation future n'est pas précisée par le PAG. Elles comprennent les zones soumises à PAP sans affectation ou les zones d'aménagement différé sans affectation. Ces zones peuvent potentiellement accueillir des logements, mais également des constructions publiques, des espaces verts, des activités économiques, etc. De plus, elles ne sont pas nécessairement mobilisables rapidement pour la construction d'habitations. C'est pourquoi les zones de réserve ne sont pas incluses ici parmi les « zones à vocation résidentielle ».

2. Une forte asymétrie dans la distribution des prix du foncier à bâtir

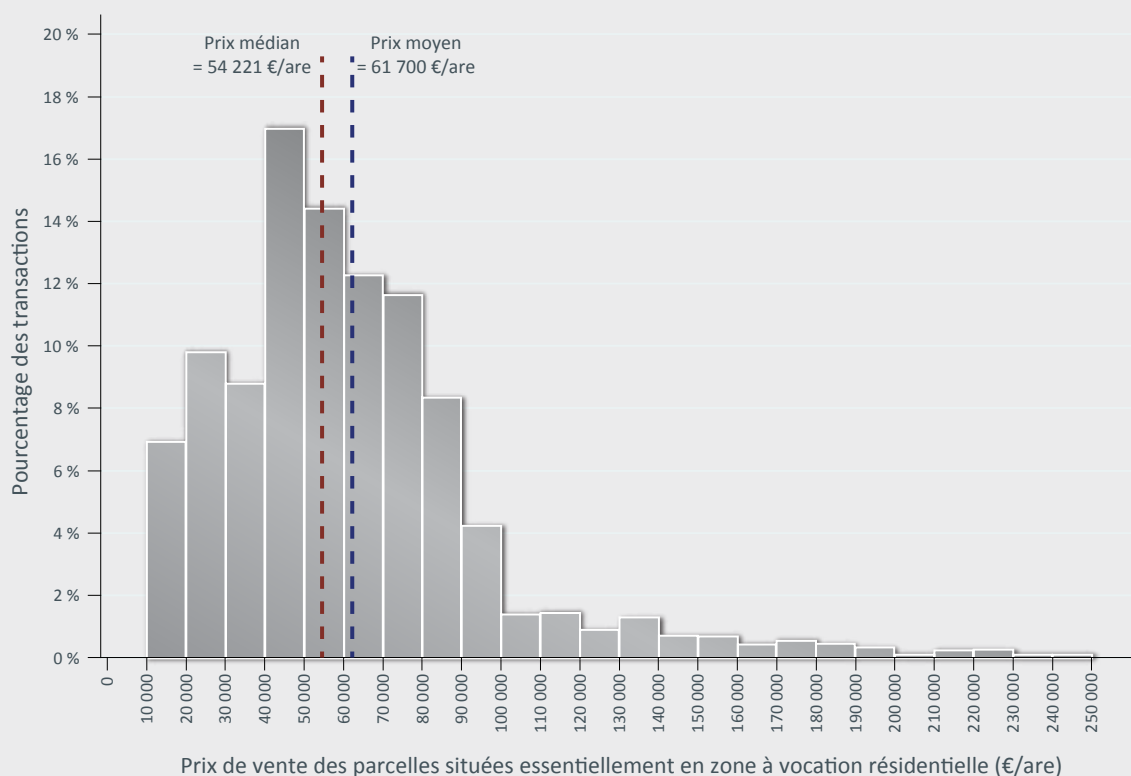
En considérant le Grand-Duché de Luxembourg dans son ensemble, le prix de vente moyen des parcelles (de superficie supérieure à un are) situées essentiellement en zone à vocation résidentielle était de 61 700 €/are entre 2010 et 2014.

Toutefois, il faut noter que **la distribution des prix par are des parcelles vendues entre 2010 et 2014 est très asymétrique, et qu'elle est marquée par un certain nombre de valeurs extrêmes**. La figure 2 montre que 43% des transactions portaient sur des montants compris entre 40 000 €/are et moins de 70 000 €/are. Le prix était inférieur à 40 000 €/are dans 27% des cas. À l'inverse, il était compris entre 70 000 €/are et moins de 150 000 €/are dans 26% des cas, et même supérieur ou égal à 150 000 €/are dans 4% des cas. La forte asymétrie dans la distribution des prix par are, ainsi que le nombre assez élevé de valeurs « extrêmes », suggère que l'utilisation du prix moyen comme mesure de tendance centrale n'est pas

nécessairement la plus adaptée. Comparée à la médiane, la moyenne est beaucoup plus exposée à des « effets de composition » des observations (c'est-à-dire aux effets de changements liés par exemple à la localisation ou au degré de viabilisation des parcelles vendues), ainsi elle est plus sensible à des valeurs extrêmes qui peuvent finalement induire de mauvaises interprétations des résultats.

L'utilisation du **prix médian, qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur**, permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes. Ici, **le prix par are médian des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle était de 54 221 €/are entre 2010 et 2014⁷**, une valeur inférieure de 12% au prix par are moyen. Dans le même temps, la surface médiane des parcelles vendues entre 2010 et 2014 était de 4,94 ares. Le prix de vente total médian des parcelles vendues atteignait 257 720 €.

Figure 2 : 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.

⁷ Ceci signifie que 50% des parcelles localisées en zone résidentielle se sont vendues à un prix par are inférieur à 54 221 €/are, et que 50% se sont vendues à un prix par are supérieur entre 2010 et 2014.

En analysant plus attentivement la distribution des prix par are des parcelles en zone à vocation résidentielle, il apparaît que 25% des transactions sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg se sont faites en-dessous

de 39 016 €/are (valeur du 1^{er} quartile⁸), alors que 25% des transactions se sont faites à un prix supérieur à 74 860 €/are (valeur du 3^{ème} quartile).

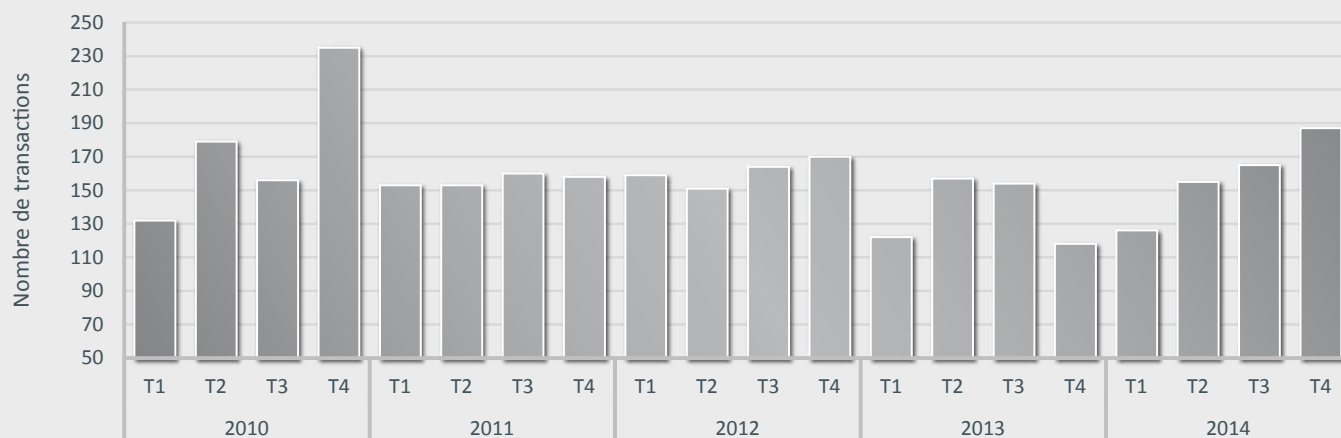
3. L'évolution des prix du foncier à bâtir dans le temps

Comme l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC le font pour les autres segments du marché immobilier au Luxembourg (à savoir la vente d'appartements et de maisons)⁹, il est indispensable d'analyser à la fois la dynamique des volumes de ventes et celle des prix des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle. Actuellement, les données disponibles couvrent la période de janvier 2010 à décembre 2014. Des mises à jour annuelles sont prévues.

Les évolutions récentes dans la **distribution du nombre de transactions** sont représentées sur la figure 3. En moyenne, 158 parcelles sont vendues par trimestre. En regardant de plus près, cette valeur moyenne était largement dépassée au quatrième trimestre 2010 avec 235 observations. Cette augmentation peut notamment être mise en relation avec l'annonce de la disparition du

crédit d'impôt sur les actes notariés (*Bëllegen Akt*), qui n'a finalement pas eu lieu. Un recul du nombre de transactions s'observe surtout aux premier et quatrième trimestres de 2013. Une relance des transactions foncières est ensuite relevée en 2014, avec un maximum de 187 transactions au quatrième trimestre 2014. Cette augmentation récente du nombre de transactions peut être mise en relation avec l'annonce de la hausse de la TVA au 1^{er} janvier 2015. Bien que cette hausse de TVA n'impacte pas directement les prix des terrains résidentiels, elle a mis sous pression les acquéreurs-investisseurs. Les nouvelles conditions pour pouvoir profiter du taux de TVA super réduit (3 %) ont probablement eu un impact sur la décision d'acquérir des terrains en vue de respecter le délai du 31 décembre 2014 pour les demandes de taux super réduits.

Figure 3 : Evolution du nombre de transactions portant sur des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle (2010-2014)



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.

⁸ Le premier (troisième) quartile identifie le seuil en dessous duquel se situent 25% (75%) des observations.

⁹ Observatoire de l'Habitat et STATEC : « Le logement en chiffres n°3 », Octobre 2015, 8 p. Disponible en ligne : http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Logement_chiffres_2015T2.pdf

Étant donnée l'hétérogénéité du territoire luxembourgeois, interpréter l'évolution des prix à une échelle nationale n'est pas très pertinent. De fortes fluctuations du prix par are médian national pourraient en effet s'expliquer davantage par des changements dans la localisation des parcelles vendues plutôt que par des changements dans la valorisation d'une même parcelle dans le temps.

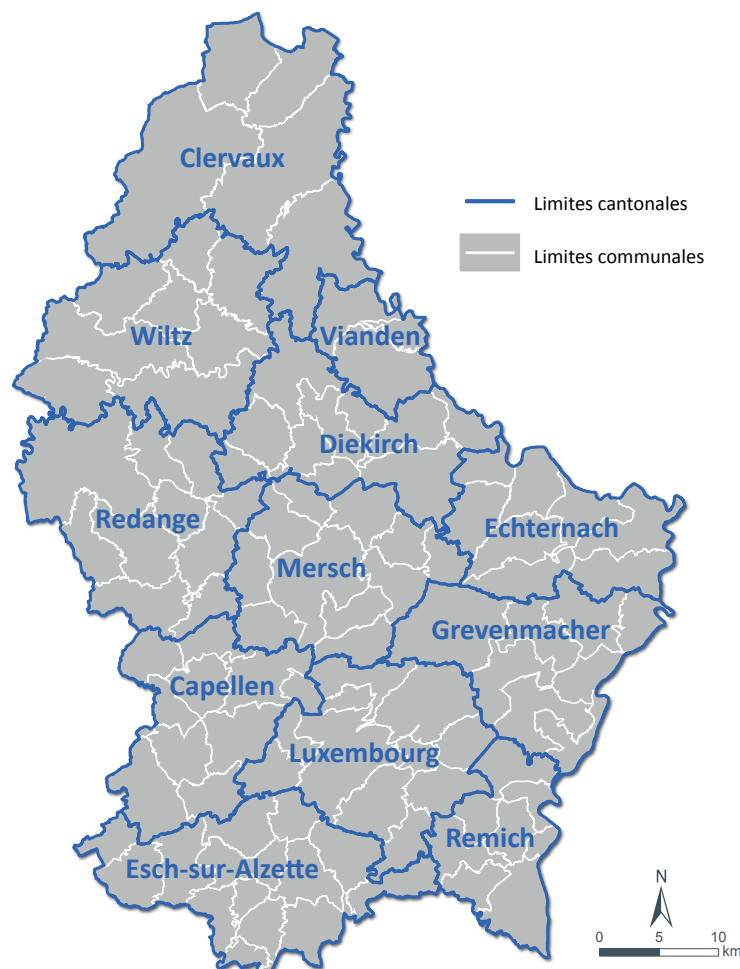
Ainsi, pour éviter des interprétations erronées de l'évolution des prix, **nous avons choisi d'illustrer les tendances récentes par trimestre à l'échelle des cantons** (voir figure 4). Il s'avère que le découpage cantonal est plus adapté à l'analyse de la distribution spatiale des prix fonciers que les zones géographiques retenues pour l'analyse des prix des appartements¹⁰. Nous proposons

donc d'avoir recours à ce découpage pour illustrer les tendances récentes des prix fonciers.

La distribution spatiale des transactions varie en effet fortement. A titre d'exemple, le canton d'Esch-sur-Alzette regroupait 19% des transactions relevées en 2014, contre seulement 11% en 2011. A l'inverse, le canton de Luxembourg représentait 12% des transactions relevées en 2014, contre 18% en 2010.

Tournons notre regard maintenant vers **l'évolution des prix par are médian à travers les trimestres et les taux de croissance annuels par canton**. Pour capturer les tendances à travers le temps dans les différents cantons, nous avons eu recours à des médianes glissantes, illustrées sur la figure 5.

Figure 4 : Les cantons du Grand-Duché de Luxembourg

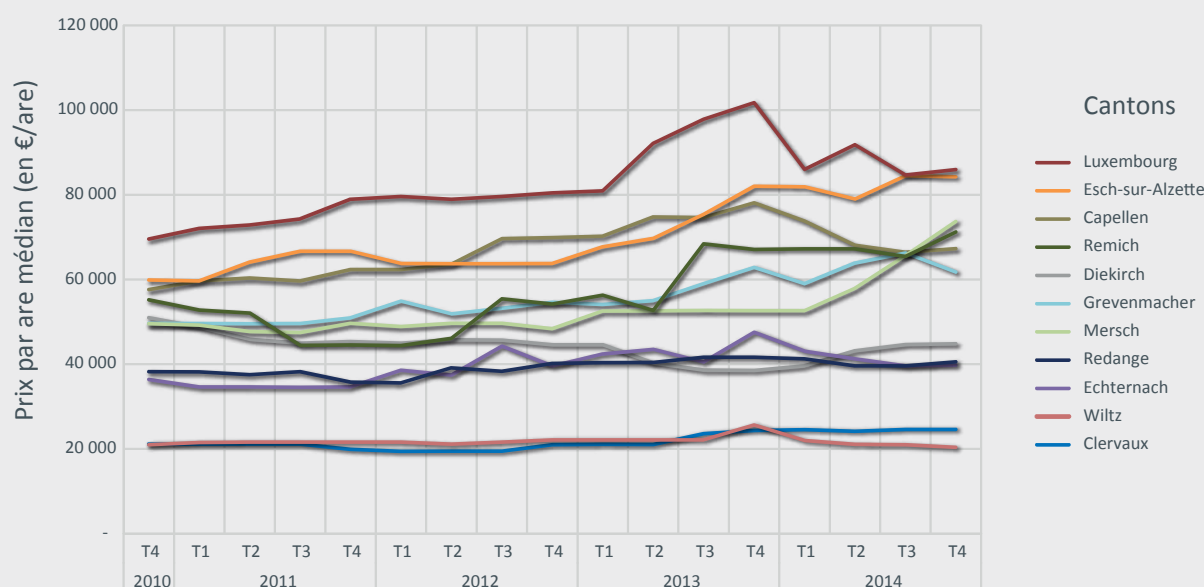


Auteur : V. Feltgen, Département *Urban Development & Mobility*, LISER, septembre 2015.

Fond de carte : ACT, LISER, 2012.

¹⁰ Les six zones géographiques utilisées notamment dans « Le logement en chiffres », publication semestrielle réalisée en collaboration par l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC, sont assez homogènes en termes de valorisation des appartements (les différences de prix à l'intérieur d'une zone donnée étant plutôt limitées). Les différences de prix des terrains à bâtir à l'intérieur de certaines de ces zones géographiques sont en revanche trop importantes pour que l'utilisation de ces zones agrégées soit pertinente.

Figure 5 : Evolution des prix par are médians par trimestre et canton



Note : La valeur indiquée pour un trimestre donné se rapporte à la médiane calculée sur ce trimestre et les trois trimestres précédents. Ceci permet d'éviter des valeurs extrêmes liées à un nombre d'observations insuffisant. Le canton de Vianden n'a pas été représenté car seulement 30 transactions ont été enregistrées pour toute la période 2010 à 2014.

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.

De façon plus agrégée, le tableau 1 reporte les **taux de croissance annuels** des prix par canton entre 2010 et 2014.

Les cantons se distinguent à la fois par des niveaux de prix et par des évolutions très hétérogènes. Schématiquement, quatre groupes peuvent être distingués :

- Les **cantons de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette** sont ceux qui présentent les **niveaux de prix par are les plus élevés**. La hausse de prix a également été plus forte que la moyenne nationale dans ces deux cantons (+7,0% en moyenne par an dans le canton d'Esch-sur-Alzette et +4,3% dans celui de Luxembourg). Toutefois, le canton de Luxembourg est beaucoup plus hétérogène que celui d'Esch-sur-Alzette, ce qui explique aussi les variations brusques de prix observées dans ce canton (notamment le niveau très élevé du prix par are médian observé en 2013, tiré par une augmentation de la part des ventes situées en proximité immédiate de la capitale).
- Les **autres cantons limitrophes de celui de Luxembourg** (à savoir Capellen, Grevenmacher, Mersch et Remich) **ont connu également des augmentations de prix importantes**. C'est particulièrement le cas pour le canton de Mersch (+8,2% par an entre 2010 et 2014) et le canton de Remich (+5,2% par an). La hausse est un peu plus limitée pour le canton de Capellen (+3,1% par an) dans lequel le prix par are médian était initialement le plus élevé. Globalement, les prix par are médians dans ces quatre cantons semblent avoir convergé en fin de période.
- Les **cantons de Diekirch, Echternach et Redange ont quant à eux connu des variations moindres**. Le prix par are médian a même baissé dans le canton de Diekirch entre 2010 et 2014 (-2,5% en moyenne par an)¹¹. Les prix médians sont très proches dans ces trois cantons en fin de période.
- Enfin, **les deux cantons les plus éloignés de la capitale (Clervaux et Wiltz) sont ceux dans lesquels le prix du foncier à bâtir est nettement le moins élevé**. Ces deux cantons se distinguent toutefois en termes d'évolutions des prix, puisque le prix par are médian a augmenté dans le canton de Clervaux (+3,1% par an), alors qu'il a légèrement baissé dans le canton de Wiltz (-0,6%).

¹¹ Il faut toutefois noter que la baisse du prix médian dans le canton de Diekirch provient en partie d'un déplacement des ventes dans ce canton assez hétérogène : en 2010-2011 une part significative des ventes étaient localisée dans les communes d'Ettelbruck et Diekirch, alors qu'en 2013-2014 les ventes de parcelles étaient davantage localisées dans les communes plus rurales de ce canton, dans lesquelles le prix médian est un peu plus bas.

LES PRIX DU FONCIER À BÂTIR EN ZONE À VOCATION RÉSIDENNELLE ENTRE 2010 ET 2014

De manière générale, **une hausse des prix du foncier à bâtir s'observe donc sur les cinq dernières années, mais les évolutions sont très hétérogènes sur le territoire.** Il est primordial d'affiner l'illustration des évolutions par

sous-ensembles géographiques, afin de pouvoir tenir compte des effets de composition et de la répartition des transactions dans l'espace.

Tableau 1 : Taux de croissance annuel 2010-2014 du prix par are médian par canton

Canton de Mersch	+ 8,2 %
Canton d'Esch-sur-Alzette	+ 7,0 %
Canton de Remich	+ 5,2 %
Canton de Grevenmacher	+ 4,4 %
Canton de Luxembourg	+ 4,3 %
Canton de Capellen	+ 3,1 %
Canton de Clervaux	+ 3,1 %
Canton d'Echternach	+ 1,8 %
Canton de Redange	+ 1,2 %
Canton de Wiltz	- 0,6 %
Canton de Diekirch	- 2,5 %
Canton de Vianden	-
G.-D. de Luxembourg	+ 3,9 %

Note : Le canton de Vianden est exclu en raison d'un nombre limité d'observations.

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.

4. Variations spatiales des prix du foncier à bâtir

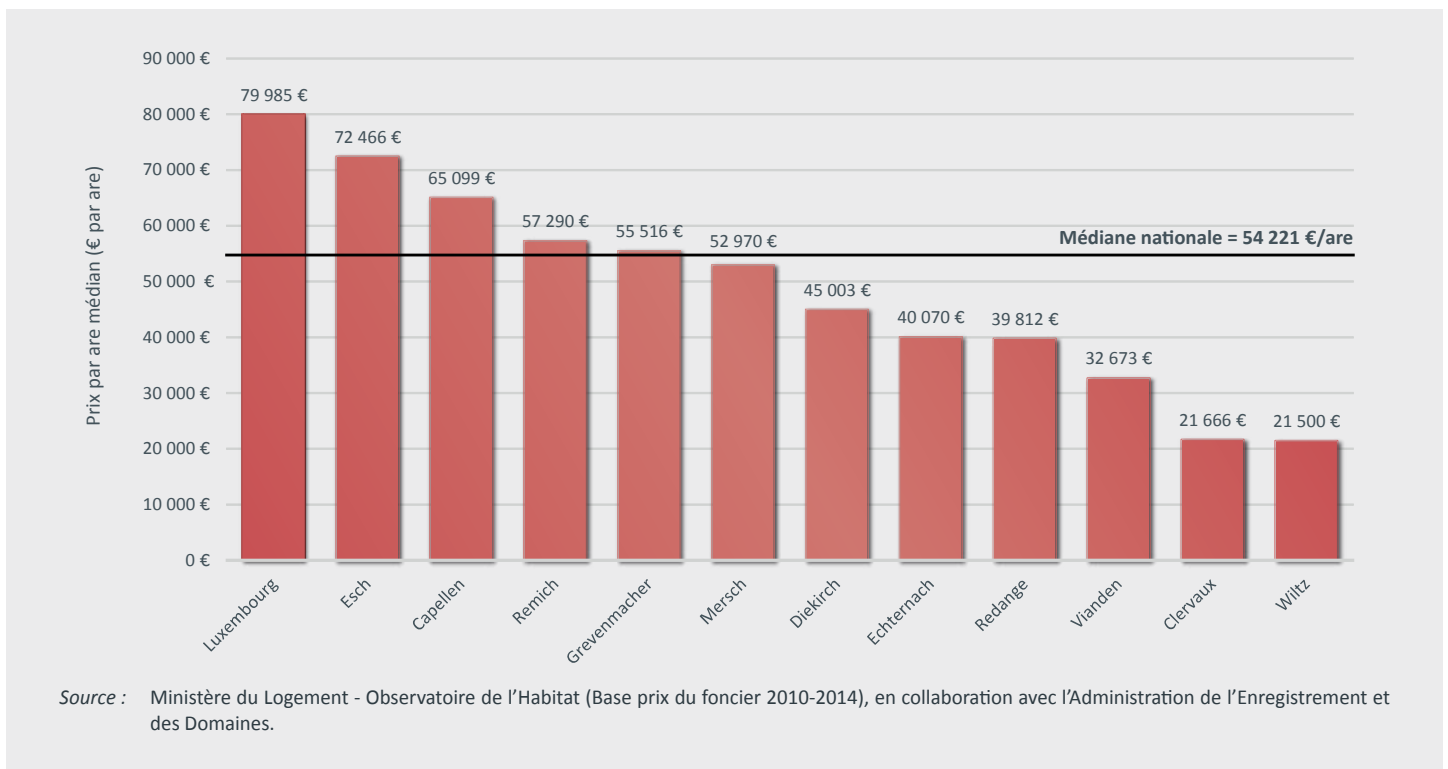
Pour illustrer de manière plus générale les différences de prix par cantons, la figure 6 représente les prix par are médians enregistrés pour la période 2010 à 2014. Les différences de niveau, observées dans la partie précédente, se confirment. **Le prix de vente médian relevé dans le canton de Luxembourg** (qui inclut la capitale) **s'élevait à 79 985 €/are** entre 2010 et 2014. **Dans le canton d'Esch-sur-Alzette, le prix par are médian atteignait 72 466 €/are.** Seuls les cantons de Capellen, Remich et de Grevenmacher enregistrent encore des prix supérieurs à la médiane nationale, avec respectivement 65 099 €/are, 57 290 €/are et 55 516 €/are.

En regardant de plus près, à l'échelle communale, la carte ci-dessous (figure 7) permet de confirmer **une concentration des observations et des prix par are plus élevés** autour de la capitale et de manière plus générale dans la partie sud du pays. Les prix médians les moins élevés sont en général enregistrés au nord et au nord-ouest du pays. Au

sein des différents cantons la répartition des prix par are médians n'est pas parfaitement homogène, particulièrement dans les cantons de Luxembourg, Capellen, Diekirch et Redange. Ainsi elle permet de différencier les centres urbains régionaux (plus particulièrement les communes d'Ettelbruck et de Diekirch) des communes plus rurales.

Il faut souligner que les prix médians par commune sont également influencés par la taille des parcelles vendues. En effet, le prix de vente par are d'une parcelle a tendance à décroître lorsque la surface de cette parcelle augmente, toutes choses égales par ailleurs. Nous pouvons ici faire un parallèle avec le prix par m² des appartements vendus, qui a tendance à se réduire avec l'augmentation de la surface utile de l'appartement, toutes choses égales par ailleurs. Par exemple, le prix par are médian élevé dans la commune du Kayl entre 2010 et 2014 s'explique en partie par la petite surface des parcelles vendues dans cette commune sur la période.

Figure 6 : Prix par are médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton (2010-2014)

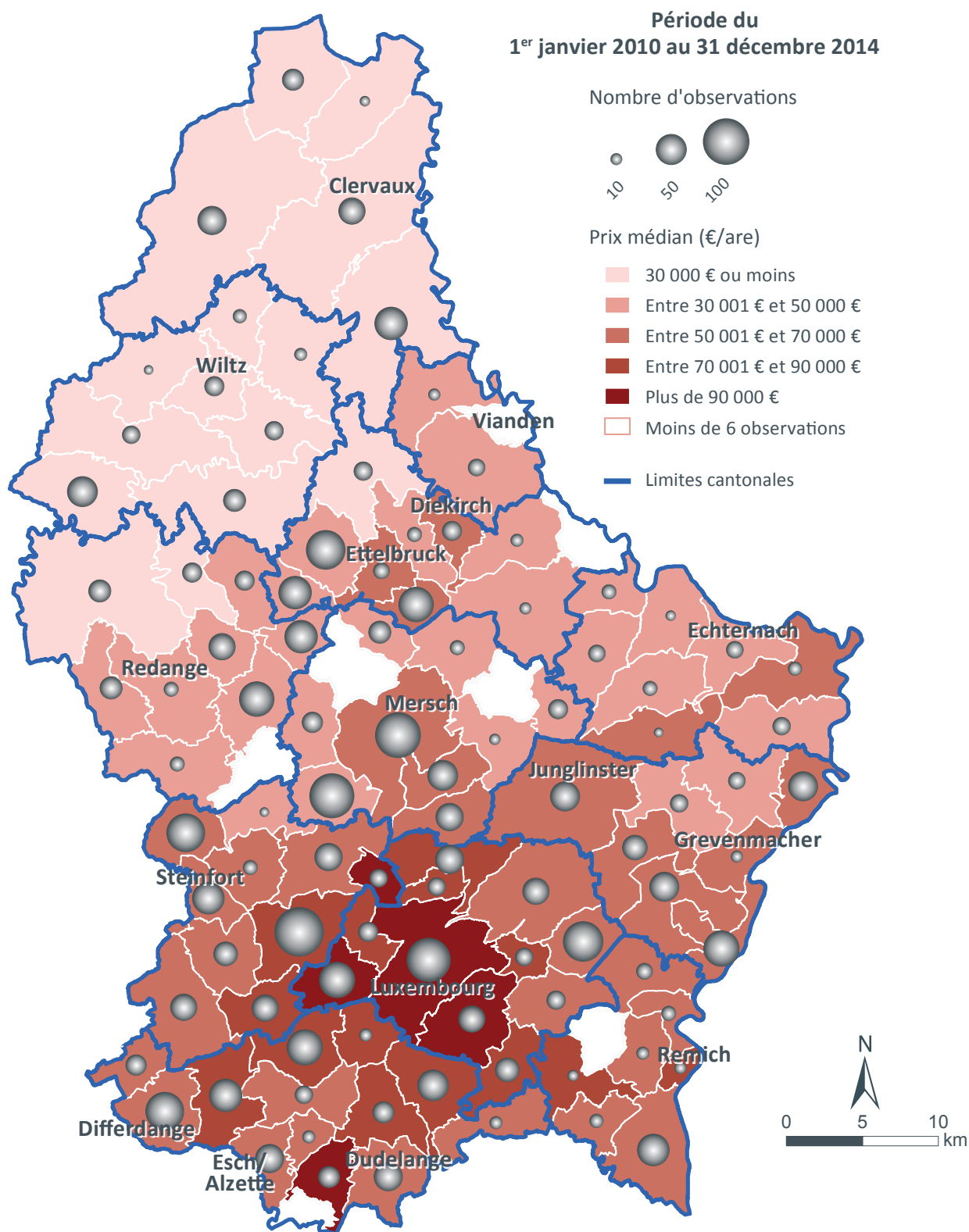


La forte dispersion des prix de vente des terrains localisés en zone résidentielle s'explique avant tout par la forte influence exercée par la distance à Luxembourg-Ville – principal bassin d'emplois et de services du pays – et l'organisation du réseau de transport.

La figure 8 illustre la relation entre les prix médians communaux (l'indice 100 étant la capitale, qui présente le prix médian le plus élevé) et le temps d'accès à la capitale (en minutes). Ce graphique souligne le **rôle majeur joué**

par l'attractivité de la capitale dans la structuration spatiale des prix des parcelles situées en zone à vocation résidentielle. Il s'avère que le prix par are médian est fortement décroissant avec la distance. Ainsi le prix par are médian des terrains situés à environ 30 minutes de Luxembourg-Ville correspond à environ 38% de la valeur médiane de la capitale. A une distance de 60 minutes de la capitale, le prix médian est cinq fois inférieur au prix médian enregistré à Luxembourg-Ville.

Figure 7 : Nombre de transactions et prix médians du foncier résidentiel par commune (€/are)

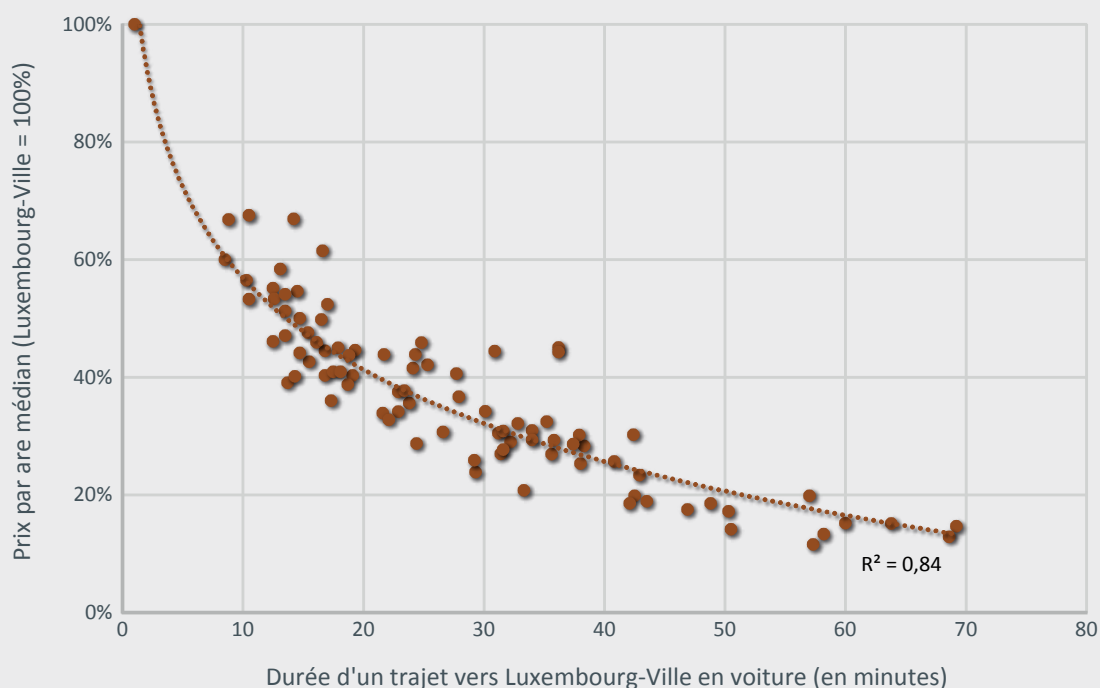


Auteur : M-L Glaesener, Département Urban Development & Mobility, LISER, septembre 2015.

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.

Figure 8 : La distance à Luxembourg-Ville, déterminant majeur des prix médians des terrains par commune



Note : Les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles au moins 10 transactions ont été relevées entre 2010 et 2014. L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet en voiture entre le centre de la commune considérée et la place Guillaume II à Luxembourg-Ville, en heures creuses (sans congestion). La courbe de tendance est calculée à l'aide d'une fonction exponentielle.

Le R^2 correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de cette courbe de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 84% de la variabilité intercommunale dans les prix médians de vente des terrains situés essentiellement en zone à vocation résidentielle.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, pour les prix des terrains ; CEPS/INSTEAD (2010) pour les données d'accessibilité.

Conclusions

Pour définir le foncier destiné à la construction de logements, la présente Note s'est appuyée sur la **localisation des parcelles vendues au sein des PAG**, et a montré que 43% des parcelles vendues entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement dans une zone à vocation résidentielle.

Au sein de cet ensemble de parcelles localisées en zone d'habitation ou en zone mixte, **le prix de vente médian se situait à environ 54 221 €/are entre 2010 et 2014**. Une forte dispersion des prix par are est toutefois relevée, avec une forte **asymétrie dans la distribution** de ces valeurs. Le prix de vente moyen (61 700 €/are entre 2010 et 2014) est très largement influencé par les valeurs extrêmes et donc très supérieur au prix par are médian.

L'évolution des prix par are médians des parcelles à vocation résidentielle indique une hausse durant les cinq années analysées. Mais le taux de croissance varie à travers l'espace, et les observations faites à l'échelle nationale ne peuvent pas être dissociées des **effets de composition** et notamment de la distribution dans l'espace des transactions enregistrées.

Les prix par are médians varient assez fortement entre et à l'intérieur des différents cantons. Ce n'est qu'à travers **l'échelle communale** que nous pouvons mieux cerner cette hétérogénéité spatiale des prix par are. Dans la capitale ainsi qu'une partie des communes avoisinantes, les prix par are médians dépassent les 90 000 €/are. De manière générale, les prix médians enregistrés dans la partie nord du pays sont en-dessous de 50 000, voire 30 000 €/are, les seules exceptions étant les communes d'Ettelbruck et Diekirch. La **distance à la capitale**, principal pôle d'emplois et de services, joue un rôle majeur dans la dispersion des prix par are sur le territoire.

Dorénavant, l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement réalisera une mise à jour annuelle des statistiques relatives aux prix de vente des parcelles situées en zone résidentielle, ce qui permettra un suivi des évolutions temporelles des prix du foncier à bâtir. Prochainement un **indice hédonique** des prix du foncier sera élaboré par l'Observatoire de l'Habitat, qui permettra de tenir compte à la fois des caractéristiques structurelles des terrains et de leur localisation dans l'espace, afin de mieux cerner les effets de composition à différentes échelles.





Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21

--

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

Conférence de Presse – Ministère du Logement
Mercredi 2 Décembre 2015

en collaboration avec le





Le point de départ de cette étude :

- Un objectif fixé dès la création de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement : disposer d'une **statistique sur les prix de vente des terrains à bâtir**.
- Une mission complexe, qui implique de pouvoir identifier précisément les parcelles vendues qui sont :
 - libres de construction ;
 - et réglementairement destinées à la construction de logements.
- L'étude présentée ici est basée sur **l'ensemble des parcelles vendues entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2014** (issues des actes notariés) qui sont **géolocalisées** à partir de leur identifiant parcellaire.
- Cette étude s'appuie sur une collaboration active avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED), en accord avec la Commission Nationale pour la Protection des Données (CNPD).



Plan de la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21 :

- **Introduction**
- **Encart méthodologique**
- **Section 1** – Comment identifier le foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle ?
- **Section 2** – Quel est le prix médian relevé au niveau national ?
- **Section 3** – Comment les prix du foncier à bâtir ont-ils évolué entre 2010 et 2014 ?
- **Section 4** – Quelles sont les variations spatiales des prix du foncier à bâtir ?
- **Conclusion**



Encart méthodologique :

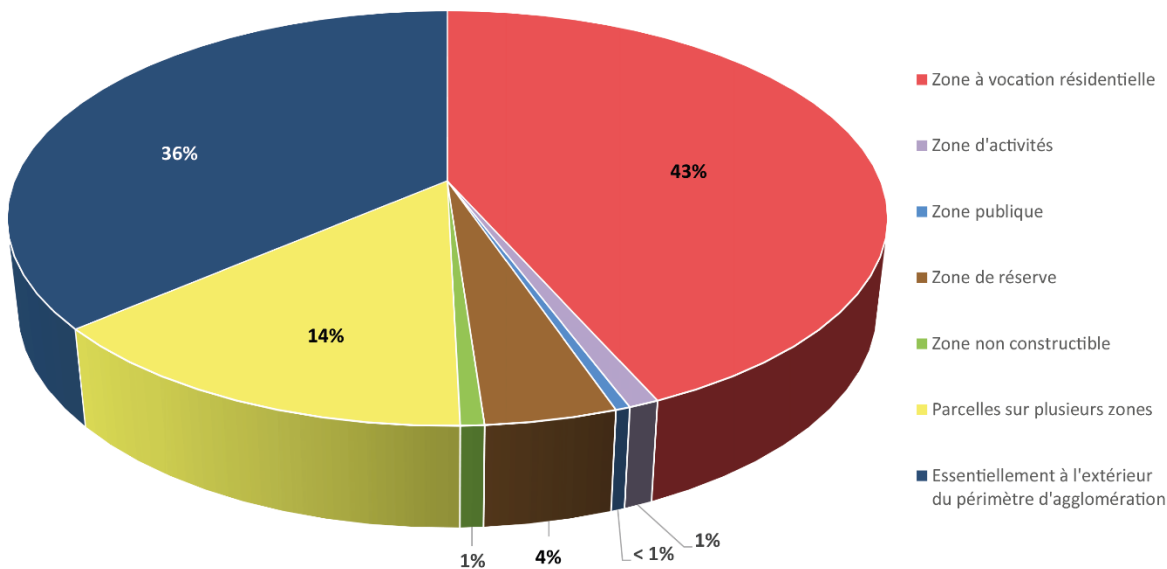
- Les statistiques sont basées sur un fichier reprenant l'**ensemble des ventes de parcelles figurant sur la Publicité Foncière** (registre des actes notariés) **entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2014**, transmis par l'AED.
- **L'Observatoire de l'Habitat a localisé ces parcelles** dans un Système d'Informations Géographiques à **partir du Plan Cadastral Numérisé (PCN)** fourni par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT).
- **Les parcelles potentiellement constructibles sont ensuite identifiées à partir des Plans d'Aménagement Général (PAG)** des communes mis à jour pour 2010.
- Un contrôle est réalisé pour **vérifier que ces parcelles sont libres de construction** au moment de la vente.
- Les informations créées sur les **parcelles** (taille, forme de la parcelle, distance à diverses aménités, etc.) sont enfin fusionnées avec les données de la Publicité Foncière, qui fournit des informations sur les **transactions** (montant total, type de vente, etc.).



Section 1 - Comment identifier le foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle ?

- La présente Note s'appuie sur la localisation des parcelles (ou ensembles de parcelles contiguës) au sein des zonings des PAG des communes mis à jour par intégration des PAP
- **43% des parcelles vendues entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement (i.e. pour plus de 90% de leur surface) dans une zone à vocation résidentielle** (soit 3 154 transactions)

Figure 1 - Répartition des ventes de parcelles libres de construction entre 2010 et 2014, selon leur affectation dans les PAG des communes



Note : La vente d'une parcelle (ou d'un ensemble de parcelles contiguës) est affectée à une zone particulière du PAG uniquement si au moins 90% de la superficie totale de la parcelle est incluse dans cette zone. Dans le cas contraire, si une parcelle est à cheval sur plusieurs zones, la vente est affectée à la catégorie « Parcelles sur plusieurs zones ».

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.

en collaboration avec le



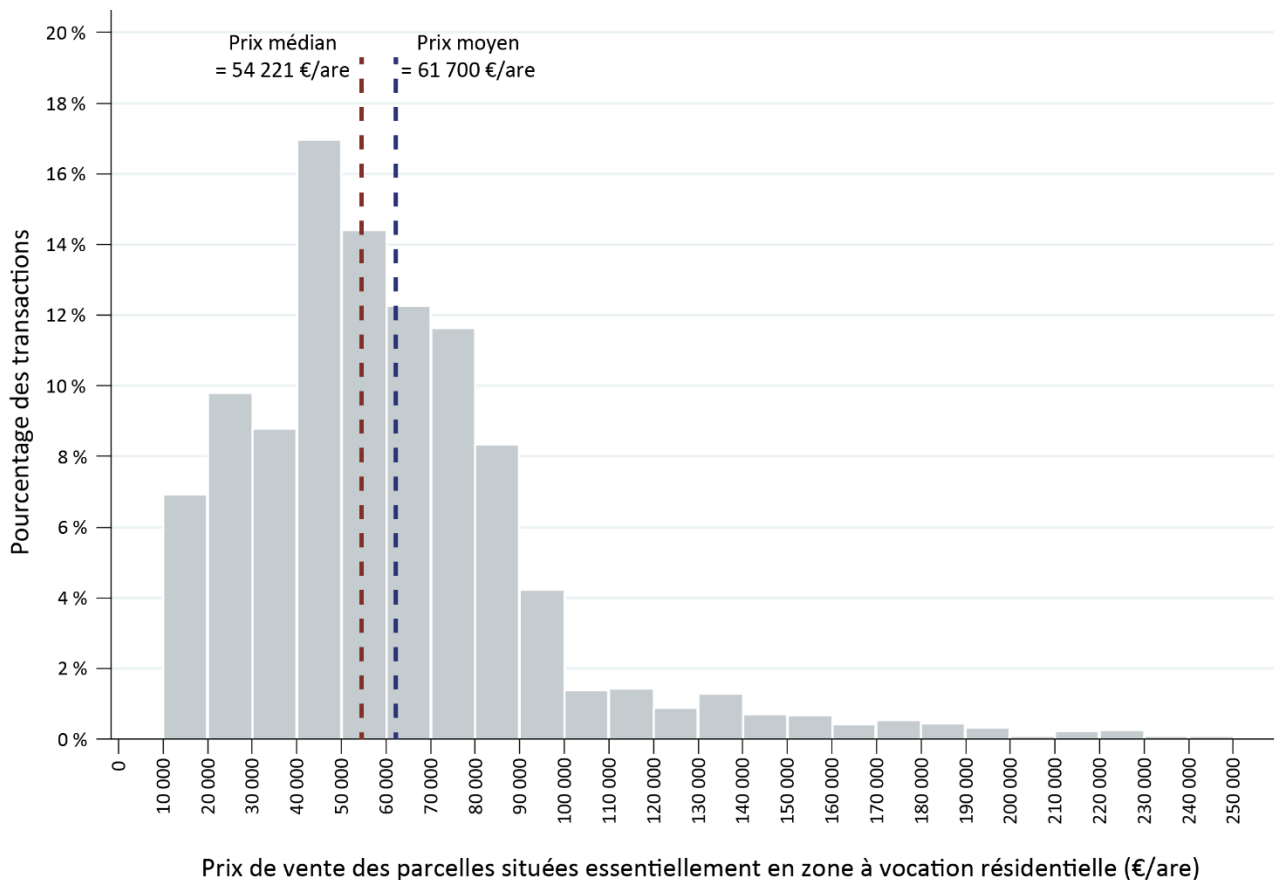


Section 2 – Quel est le prix médian relevé au niveau national ?

- Au niveau national, **la distribution des prix par are des parcelles vendues entre 2010 et 2014 est très asymétrique**, et elle est marquée par un certain nombre de valeurs extrêmes.
- L'utilisation du **prix médian, qui indique que la moitié des transactions se sont faites à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur**, permet de limiter l'influence des valeurs extrêmes.
- Ici, **le prix par are médian des parcelles situées essentiellement en zone à vocation résidentielle était de 54 221 €/are entre 2010 et 2014** (une valeur inférieure de 12% au prix par are moyen). Ceci signifie que 50% des parcelles localisées en zone résidentielle se sont vendues à un prix par are inférieur à 54 221 €/are, et que 50% se sont vendues à un prix par are supérieur entre 2010 et 2014.



Figure 2 - 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

en collaboration avec le





Section 3 - Comment les prix du foncier à bâtir ont-ils évolué entre 2010 et 2014 ?

- Étant donnée l'hétérogénéité du territoire luxembourgeois, **interpréter l'évolution des prix à une échelle nationale n'est pas très pertinent**. De fortes fluctuations du prix par are médian national pourraient en effet s'expliquer davantage par des changements dans la localisation des parcelles vendues plutôt que par des changements dans la valorisation d'une même parcelle dans le temps.
- Ainsi, pour éviter des interprétations erronées de l'évolution des prix, **l'Observatoire de l'Habitat a choisi d'illustrer les tendances récentes par trimestre à l'échelle des cantons**.
- De manière générale, **une hausse des prix du foncier à bâtir s'observe sur les cinq dernières années (en moyenne +3,9% par an), mais les évolutions sont très hétérogènes sur le territoire**.
- **Les prix du foncier à bâtir ont plus fortement augmenté dans le canton de Luxembourg, et surtout dans les cantons limitrophes** (en particulier dans les cantons de Mersch, Esch-sur-Alzette, Remich et Grevenmacher).



Tableau 1 - Taux de croissance annuel 2010-2014 du prix par are médian (par canton)

Canton de Mersch	+ 8,2 %
Canton d'Esch	+ 7,0 %
Canton de Remich	+ 5,2 %
Canton de Grevenmacher	+ 4,4 %
Canton de Luxembourg	+ 4,3 %
Canton de Capellen	+ 3,1 %
Canton de Clervaux	+ 3,1 %
Canton d'Echternach	+ 1,8 %
Canton de Redange	+ 1,2 %
Canton de Wiltz	- 0,6 %
Canton de Diekirch	- 2,5 %
Canton de Vianden	-
G.-D. de Luxembourg	+ 3,9 %

Note : Le canton de Vianden est exclu en raison d'un nombre limité d'observations.

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.

en collaboration avec le



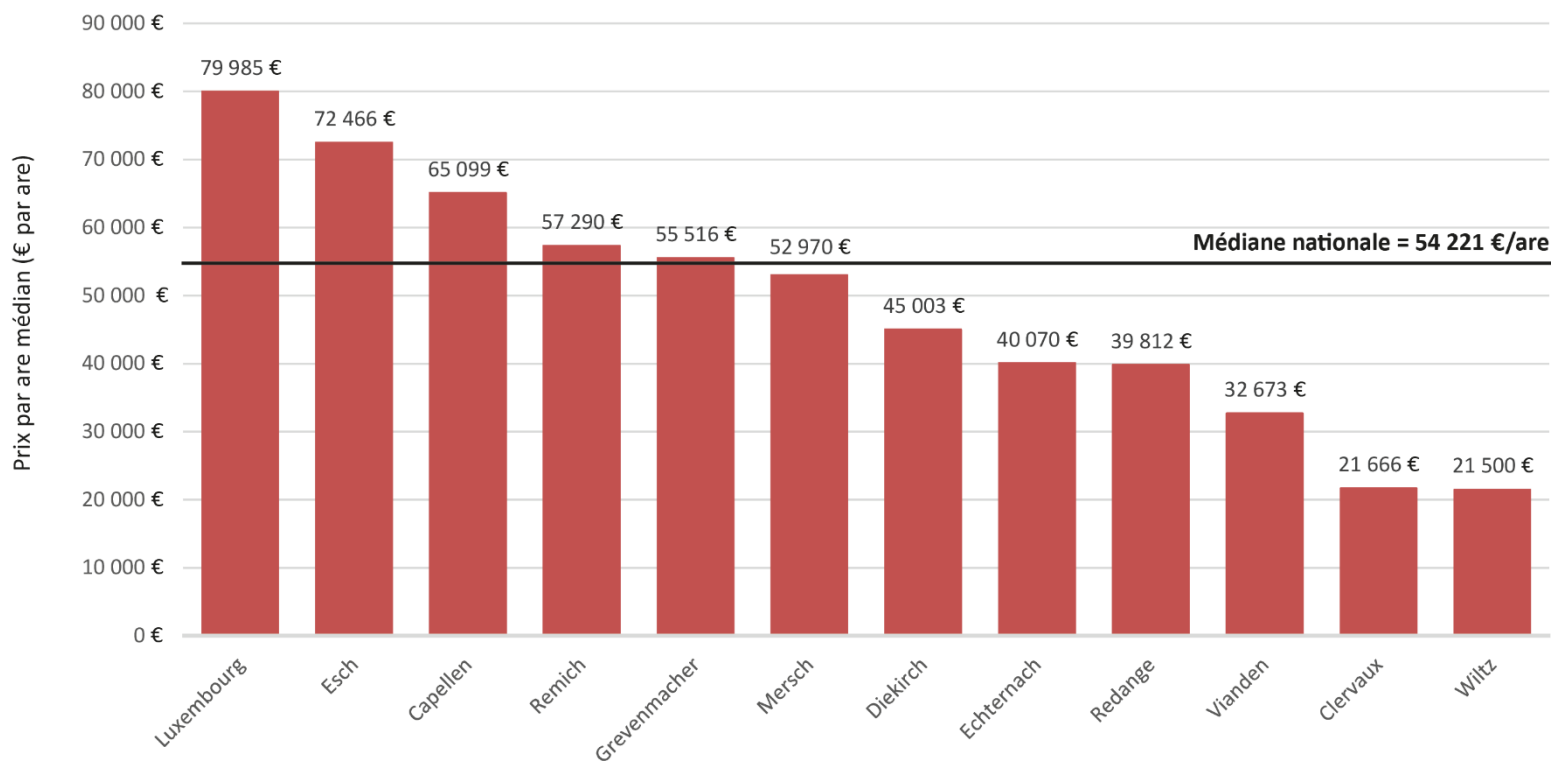
Section 4 - Quelles sont les variations spatiales des prix du foncier à bâtir ?

- **Le prix de vente médian relevé dans le canton de Luxembourg (qui inclut la capitale) s'élevait à 79 985 €/are entre 2010 et 2014. Dans le canton d'Esch-sur-Alzette, le prix par are médian atteignait 72 466 €/are.**
- Seuls les cantons de Capellen, Remich et de Grevenmacher enregistrent encore des prix supérieurs à la médiane nationale, avec respectivement 65 099 €/are, 57 290 €/are et 55 516 €/are.
- La forte dispersion des prix de vente des terrains localisés en zone résidentielle s'explique avant tout par la forte influence exercée par la distance à Luxembourg-Ville - principal bassin d'emplois et de services du pays - et l'organisation du réseau de transport.
- Ainsi le prix par are médian des terrains situés à environ 30 minutes de Luxembourg-Ville correspond à environ 38% de la valeur médiane de la capitale. A une distance de 60 minutes de la capitale, le prix médian est cinq fois inférieur au prix médian enregistré à Luxembourg-Ville.

en collaboration avec le



Figure 6 – Prix par are médians des parcelles situées essentiellement en zone résidentielle, par canton (2010-2014)

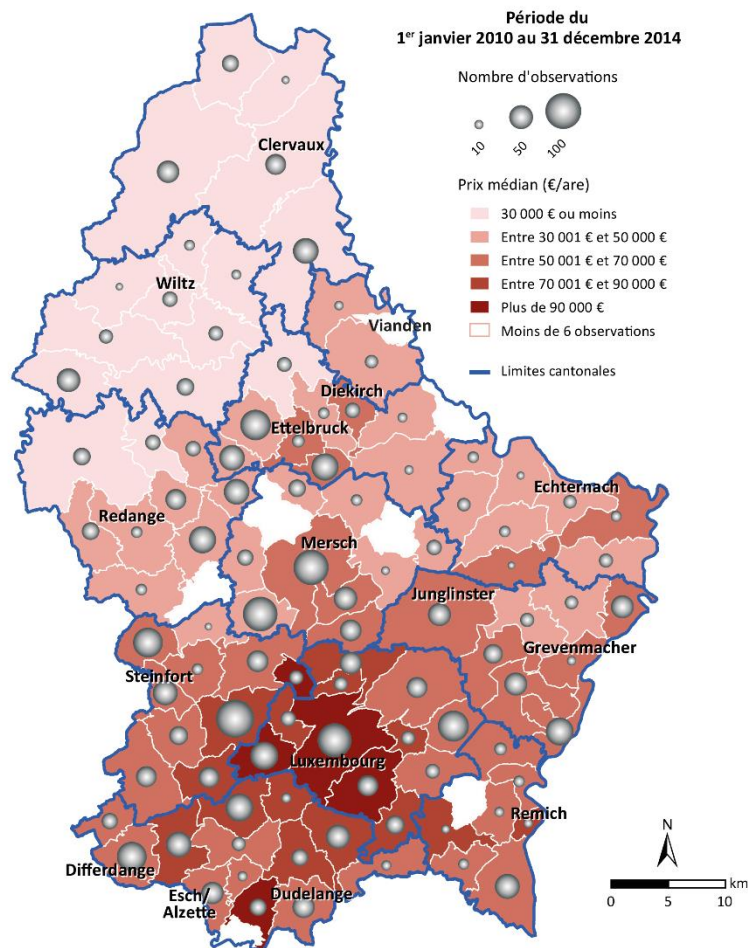


Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

en collaboration avec le



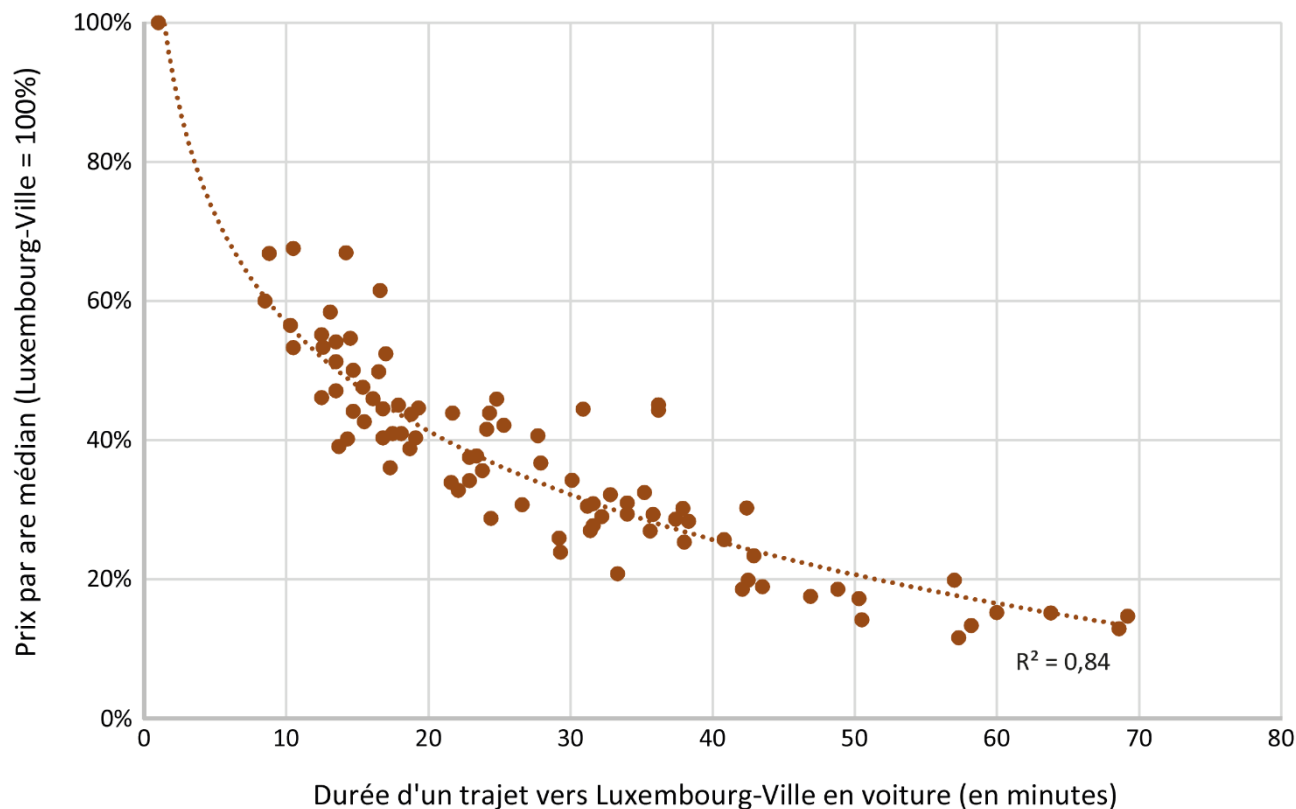
Figure 7 - Nombre de transactions et prix médians du foncier résidentiel par commune (€/are)



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.



Figure 8 - La distance à Luxembourg-Ville : déterminant majeur des prix médians des terrains par commune



Note : Les points correspondent ici aux communes luxembourgeoises pour lesquelles au moins 10 transactions ont été relevées entre 2010 et 2014. L'accessibilité est mesurée par la durée moyenne d'un trajet en voiture entre le centre de la commune considérée et la place Guillaume II à Luxembourg-Ville, en heures creuses (sans congestion). La courbe de tendance est calculée à l'aide d'une fonction exponentielle.

Le R^2 correspond au coefficient de détermination associé à l'estimation de cette courbe de tendance. Il permet d'estimer ici que le modèle utilisé, incluant simplement les différences entre communes en termes d'accessibilité à la capitale, permet d'expliquer environ 84% de la variabilité intercommunale dans les prix médians de vente des terrains situés essentiellement en zone à vocation résidentielle.

Sources : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (Base prix du foncier 2010-2014), en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, pour les prix des terrains ; CEPS/INSTEAD (2010) pour les données d'accessibilité.

en collaboration avec le





Conclusion :

- Pour définir le foncier destiné à la construction de logements, la présente Note s'est appuyée sur la localisation des parcelles vendues au sein des PAG, et a montré que 43% des parcelles vendues entre 2010 et 2014 se situaient essentiellement dans une zone à vocation résidentielle.
- Au sein de l'ensemble des parcelles localisées en zone d'habitation ou en zone mixte, le prix de vente médian se situait à environ 54 221 €/are entre 2010 et 2014. Le prix de vente moyen est très largement influencé par les valeurs extrêmes et donc très supérieur au prix par are médian.
- Une mise à jour annuelle de ces statistiques est prévue. Prochainement un indice hédonique des prix du foncier sera élaboré par l'Observatoire de l'Habitat, qui permettra de tenir compte à la fois des caractéristiques structurelles des terrains et de leur localisation dans l'espace, afin de mieux cerner les effets de composition à différentes échelles.

en collaboration avec le



Merci pour votre attention !

Merci fir Är Opmierksamkeet!

La Note de l'Observatoire de l'Habitat n°21 peut être téléchargée ici :
http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Note21_A4.pdf