



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2014-2015

FC/af

P.V. LOG 06

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 03 mars 2015

Ordre du jour :

1. Présentation par Madame la Ministre du Logement du résultat du "2e Monitoring Pacte Logement"
2. 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. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis remplaçant M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. Justin Turpel

Mme Maggy Nagel, Ministre du Logement

M. Dirk Petry, M. Max Theis, Ministère du Logement
Mme Valérie Feltgen, Observatoire de l'Habitat

Mme Christiane Huberty, Administration parlementaire

*

Présidence : M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. Présentation par Madame la Ministre du Logement du résultat du "2e Monitoring Pacte Logement"

Sur base de la présentation jointe en annexe du présent procès-verbal, Mme la Ministre fournit des explications sur le 2^e monitoring du « Pacte Logement ».

L'objectif du 2ème monitoring du "Pacte Logement" était d'analyser le respect des obligations des communes dans le cadre des conventions "Pacte Logement" ainsi que l'impact des dispositions et des instruments de la loi "Pacte Logement" en matière de logements et d'infrastructures publiques.

La base légale

Loi du 22 octobre 2008 portant sur:

la promotion de l'habitat et la création d'un Pacte logement avec les communes,
le droit de l'emphytéose et le droit de superficie et modifiant certaines lois et
dispositions du Code civil

avait pour **but**

- la promotion de l'habitat
- une augmentation de l'offre de logements et une réduction du coût foncier et de l'habitat
- la création d'un Pacte logement avec les communes.

Les buts et les instruments pour la mise en œuvre:

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 / le droit de superficie

Les conventions « Pacte Logement » entre l'Etat et les communes prévoyaient certaines

obligations pour les communes :

- croissance de la population d'au moins 15% sur une période de 10 ans;
- assurer une mixité sociale de la population;
- viser une utilisation plus rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée;

L'Etat pour sa part s'est engagé à participer au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.

- La contribution financière est payée annuellement
- pour tout nouvel habitant dépassant la croissance de 1% de la population;
- sous condition d'une croissance de 30 habitants par an en chiffres absolus.

98 sur les 106 communes étaient signataires de la convention «Pacte logement».

33 communes avec l'option «rétroactivité»

27 communes avec l'option « standard »

22 communes « IVL »

16 communes « CDA »

8 communes non signataires: Beckerich, Consdorf, Mompach, Septfontaines, Vichten, Waldbillig, Walferdange, Wincrange.

Le **2^e monitoring** concerne la période 2003-2013 et touche les 98 communes signataires.

Le **1^{er} monitoring** datait de décembre 2011 et était limité aux communes qui s'étaient décidées pour la formule « rétroactive ».

Les objectifs:

Il s'agissait de vérifier si les communes et l'Etat remplissent les dispositions prévues dans les conventions « Pacte Logement »:

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

La croissance de la population (les chiffres ont été fournis par les communes et non par le STATEC)

La grande majorité des communes signataires dépassent la croissance moyenne visée de 1,5% par an. Pour la période de référence de 10 ans, au moins 90% des communes atteindront l'objectif d'augmenter la population de 15%.

Quant à la répartition de cette croissance, la commission constate que les communes dites «rurales», donc non IVL/CDA, ont connu une très forte croissance. Pour les communes «rétroactives» cette croissance est de 25%. Pour les autres communes le taux d'accroissement dépasse les 2%.

Pour les communes CDA/IVL, les moyennes annuelles sont soit identiques (2,08% CDA) soit inférieures tout en étant au-dessus de 1,5% (1,65% IVL).

Seules deux communes n'ont pas atteint les 15%, Ceci est dû au fait que des PAP ont mis plus de temps à être réalisés (procédures plus longues que prévues).

La représentante du LISER donne des explications sur la méthodologie utilisée pour localiser les parcelles consommées et les parcelles reconstruites. La réalisation de photos aériennes (en 2004, 2007, 2010 et 2013) et les répertoires d'adresses habitées qui permettent de déterminer les surfaces construites ou reconstruites et le nombre de nouveaux logements. (cf. p.15 de la présentation)

La réalisation de nouveaux logements habités (p.16 et suivantes de la présentation)

Un total de 20.638 unités de logements a été construit ou reconstruit pour globalement 44.838 habitants selon les périodes de référence suivantes :

Période 2004-2013 (33 communes rétroactives): 4.512 unités pour 11.918 habitants (densité de 2,6)

Période 2007-2013 (51 communes): 14.899 unités pour 30.834 habitants (densité de 2,1)

Période 2010-2013 (14 communes): 957 unités pour 2.086 habitants (densité de 2,2)

Il s'agit de la situation de fin 2013 et les chiffres concernent uniquement les logements achevés et habités. N'y sont donc pas (encore) comptabilisés, les logements achevés mais non encore habités, les logements en construction/rénovation, les projets de logements en phase de soumission ou de procédure PAP respectivement les projets encore à l'étude.

La contribution financière accordée, l'utilisation et l'affectation

Budget accordé pour la période 2008-2014: 251.531.766 euros.

94 sur 98 communes signataires (96%) ont reçu des contributions financières. 66,43% de cet argent a partiellement ou complètement été utilisé par 48 communes (51%) afin de financer ou de cofinancer au moins 75 projets d'équipements collectifs ou d'infrastructures surtout des écoles et maisons relais respectivement des infrastructures sportives et culturelles.

Selon Mme la Ministre l'impact financier pour le budget de l'Etat a été sous-estimé.

Contribution financière accordée, utilisation et affectation (p. 27 et suivantes)

Utilisation de la contribution financière de l'Etat au 31.12.2013

Nombre de communes ayant reçu des contributions financières 94 sur 98, soit 96% pour un montant d'environ 153,23 millions d'euros dont:

- Nombre de communes ayant utilisé complètement ou partiellement les contributions financières : 48 sur 94, soit 51% (montant de ~ 101,84 millions d'euros
- Nombre de communes n'ayant pas encore utilisé les contributions financières: 46 sur 94, soit 49% (montant concerné : ~ 51,39 millions d'euros).

La création des équipements collectifs

Affectation de la participation étatique accordée

Situation au 31.12.2013: affectation effectuée par les 48 communes.

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

Les instruments pour la mise en œuvre de loi « Pacte Logement » soumis au monitoring (cf. pp. 35 ff.)

Le droit de préemption

Pour une offre de terrains de 10.750 ares soumise au droit de préemption, 1.890 ares (18%) ont été acquis par les communes respectivement par le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

La taxe communale spécifique annuelle sur certains immeubles

Seules six délibérations de conseils communaux (Beckerich, Bettendorf, Diekirch, Esch-sur-Alzette, Esch-sur-Sûre, Redange-Attert) relatives à la taxe spécifique ont jusqu'à présent été approuvées par le Ministère de l'Intérieur.

La réalisation de logements à coût modéré

La disposition légale suivant laquelle il existe l'obligation de prévoir 10% de logements (ou terrains) à coût modéré pour chaque PAP > 1ha, a permis entre 2010 et 2014 la réalisation de 379 logements à coût modéré (sur un total de 3.520 logements) concernant 40 projets de PAP.

L'introduction de l'impôt foncier B6

La loi dite « Pacte logement » a modifié la loi du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier, permettant ainsi aux communes d'introduire un impôt plus spécifique sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation (taux B6). 74 communes ont introduit l'impôt foncier B6, le taux multiplicateur variant entre 200 et 1000.

Le droit d'emphytéose / le droit de superficie

Exercé d'office par le Fonds pour la promotion du logement et de l'habitat et la Société nationale des habitations à bon marché pour les logements subventionnés, cette mesure permet de neutraliser le prix du foncier lors d'une acquisition d'un bien immobilier. La Ville de Luxembourg l'a appliqué pour son programme «Baulücken».

Le Pacte Logement a permis de sensibiliser et de familiariser les communes à l'usage de cet instrument, mais cela présuppose une réflexion budgétaire à plus long terme.

Au niveau de l'opinion publique il faudra surmonter les appréhensions envers le bail emphytéotique, dues à la longue durée du bail et au manque de repères lors de la fin du bail.

Discussion

Un représentant du groupe parlementaire CSV estime que le monitoring a montré que le Pacte Logement a fait ses preuves, vu qu'il a permis de loger quelque 45.000 personnes. Cependant, l'accroissement de la population (+66.000 au cours de la même période) fait que la demande dépasse toujours l'offre. L'orateur se demande si la méthodologie utilisée est suffisante pour permettre une analyse complète de la situation sur le marché du logement. Le représentant du ministère rappelle que les chiffres présentés concernent les logements nouvellement créés et négligent les aménagements dans des constructions existantes.

La question d'un membre du groupe parlementaire CSV sur la construction d'ensembles de logement à coût modéré n'a pas trouvé sa réponse au cours de la réunion du 3 mars. (Le ministère a fourni une réponse écrite le 5 mars. Celle-ci a été transmise aux membres de la commission. Voici les données communiquées par le ministère:

Sur un total de 40 PAP (entre 2010 et le premier semestre 2014) avec une surface supérieure à 1 ha approuvés par le Ministère de l'Intérieur pour un total de 3.520 logements dont 379 logements à coût modéré, seuls 2 projets sont concernés quant à l'exécution des 10% de logements à coût modéré par des promoteurs publics et rentrant dès lors également dans le cadre du nouveau programme de construction d'ensembles, à savoir :

- Mamer à PAP «Gewaenchen» à exécution 10% logements à coût modéré (24 logements) par la SNHBM
- Mamer à PAP «Auf Berg» à exécution 10% logements à coût modéré (24 logements) par le Fonds du Logement.

Il serait en outre intéressant de pouvoir disposer des totaux se référant aux périodes respectives, alors que les chiffres indiqués se réfèrent à différentes périodes.

Il est confirmé que les données concernant l'occupation de terrains sont récoltées sur base d'images satellitaires et d'informations communiquées par les communes.

Le représentant du groupe CSV exprime la demande de disposer d'une cartographie complète sur les projets de construction ou en réalisation (à l'instar de la carte figurant à la page 42 de la présentation ci-jointe). L'établissement d'une cartographie complète comprenant les différents types de logements sociaux (logements à coût modéré, à loyer subventionné) ne saurait se faire à court terme.

Plusieurs membres s'inquiètent sur l'efficacité de la taxe sur les logements vides et les terrains non construits.

Un représentant du groupe parlementaire LSAP s'interroge sur le nombre de communes qui ont approuvé des taxes spécifiques sur certains immeubles, notamment en cas de non-occupation. Selon la documentation fournie par le ministère, elles seraient au nombre de six. Est-ce que ces taxes sont déjà appliquées? Le délégué ministériel répond par la négative. L'orateur demande si les communes peuvent, parallèlement, encaisser l'impôt foncier B6 et la taxe spécifique précitée. La ministre confirme que cette possibilité existe.

Le représentant du groupe politique «déi Lénk» estime qu'il faudrait non seulement analyser l'existence de certains éléments introduits par la loi, mais également les effets des mesures prises pour lutter contre la pénurie de logements. Le représentant ministériel répond que certaines mesures n'ont été prises que récemment et n'ont pas encore eu le temps de produire des effets.

Y a –t-il divergences entre les différents textes concernant l'exemption de taxe communale?

Le représentant du groupe politique „déi Lénk“ ne partage pas l'avis de Mme la Ministre qui estime que les fonds déboursés dans le cadre du Pacte Logement n'auraient pas dû principalement être dépensés pour des infrastructures collectives. Il craint en outre que les petites communes ne disposent pas toujours des ressources pour lancer rapidement des investissements d'envergure.

Mme la Ministre cite l'exemple de Mondorf, commune qu'elle connaît bien pour y avoir été bourgmestre. Les autorités communales ont utilisé les fonds reçus par le biais du Pacte Logement pour investir aussi bien dans les équipements collectifs que dans les logements.

Elle reste d'avis que le Pacte Logement n'a pas eu les répercussions estimées et qu'il faudra dorénavant prioritairement investir dans les logements.

L'orateur de «déi Lénk» critique que les appartements destinés à devenir des logements à coût modéré sont souvent moins bien équipés et ne peuvent donc de ce fait être vendus qu'à un prix inférieur à celui que le promoteur peut demander pour une infrastructure réalisée avec des matériaux plus chers.

Certaines communes (un tiers des signataires du Pacte) ne vont probablement pas atteindre les conditions fixées par le Pacte logement. Devront-elles rembourser l'argent reçu?

Le représentant ministériel confirme que pour certaines communes, le taux de croissance n'était pas suffisamment élevé. Elles n'ont pas obtenu beaucoup d'argent. Leurs dossiers ont été analysés au cas par cas et le ministère s'est renseigné auprès des instances concernées pour savoir ce qu'elles entendent faire pour atteindre le pourcentage requis. Certaines communes n'ont pas encore touché à l'argent, d'autres étaient mal informées sur les options qui se présentaient.

Certaines ont aussi fait le choix de ne pas avoir recours aux fonds du Pacte logement, parce qu'elles avaient dès le début, prévu de réaliser les infrastructures collectives avant les logements.

Mme la Ministre a ajouté qu'en vue de 2017, dans le cadre de la réforme projetée du Pacte logement, des avenants seront annexés aux conventions pour mieux axer les investissements dans des logements proprement dits. Chaque avenant nécessitera l'accord de la commune concernée.

Il serait en outre intéressant d'analyser plus précisément le nombre d'habitants par logement nouvellement construit, estime un représentant du groupe parlementaire CSV.

Un autre représentant du groupe CSV rappelle que de nombreuses personnes âgées habitent dans des logements qui sont beaucoup trop grands par rapport à leurs besoins. Ces personnes n'ont pas besoin de recettes supplémentaires et ne veulent dès lors pas donner en location leur logement (en cas de départ en maison de retraite) ou une partie de leur logement (p.ex. à un(e) étudiant(e) ou une personne vivant seule.

* * *

2. **Divers**

La commission décide de se pencher, lors d'une réunion ultérieure, sur la situation des jeunes sur le marché du logement. Les associations et organisations qui ont pris part à l'audition du 27 février 2015, ont été invitées à transmettre à la Chambre leurs idées et remarques.

Il est confirmé que les amendements concernant le projet de loi 6542 (subvention de loyer) devraient prochainement figurer à l'ordre du jour de la réunion des ministres en conseil.

* * *

Luxembourg, le 23 avril 2015

La Secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt

ANNEXE:

- présentation PPT sur le 2^e monitoring «Pacte Logement»



2^e MONITORING DU PACTE LOGEMENT

**Conférence de presse du
12 février 2015**

Maggy NAGEL
Ministre du Logement
Dan KERSCH
Ministre de l'Intérieur





- 1. La loi « Pacte Logement » du 22 octobre 2008**
La base légale, le but, les instruments pour sa mise en œuvre
- 2. Les conventions « Pacte Logement » entre l'Etat et les communes**
- 3. Le 2^e Monitoring du « Pacte Logement »**
 - Monitoring des conventions « Pacte Logement »
 - Monitoring des instruments pour la mise en œuvre de la loi « Pacte Logement »
- 4. Les fiches par communes**





La loi « Pacte Logement »





La base légale

Loi du 22 octobre 2008 portant sur:

- la promotion de l'habitat et la création d'un pacte logement avec les communes,
- le droit de l'emphytéose et le droit de superficie et modifiant certaines lois et dispositions du Code civil.

Les buts

- La promotion de l'habitat
- Une augmentation de l'offre de logements et une réduction du coût foncier et de l'habitat
- La création d'un pacte logement avec les communes.

Les instruments pour la mise en œuvre

- 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 / le droit de superficie





Les conventions « Pacte Logement » entre l'Etat et les communes





Les conventions « Pacte Logement » entre l'Etat et les communes



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Engagements de la commune

- Croissance de la population d'au moins 15% sur une période de 10 ans;
- Assurer une mixité sociale de la population;
- Viser une utilisation plus rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée;

Participation de l'Etat

- L'Etat participe au financement des frais liées à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.
- La contribution financière est payée annuellement
 - pour tout nouvel habitant dépassant la croissance de 1% de la population;
 - sous condition d'une croissance de 30 habitants par an en chiffres absolus.



Les conventions « Pacte Logement » entre l'Etat et les communes



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

98 communes signataires de la convention

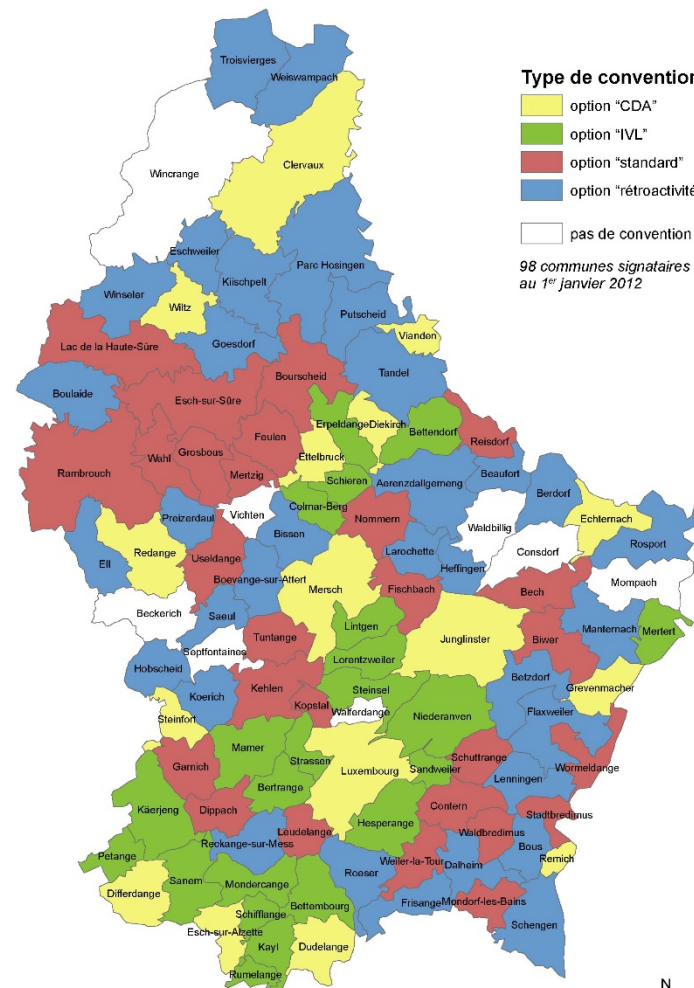
« Pacte Logement:

- 33 communes avec l'option «rétroactivité»
- 27 communes avec l'option « standard »
- 22 communes « IVL »
- 16 communes « 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



Auteurs: V. Feltgen, C. Pouget, Pôle de Recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2012.
Sources: Ministère de Logement 2011, ACT.





Le 2^e monitoring des conventions « Pacte Logement »

2003-2013





Les objectifs:

- Vérifier si les communes et l'Etat remplissent les dispositions prévues dans les conventions « Pacte Logement »:
 - la croissance de la population
 - la réalisation de nouveaux logements habités
 - la contribution financière accordée, l'utilisation et l'affectation
 - la création des équipements collectifs



La croissance de la population



La population:

- Croissance globale de la population par commune depuis l'année de la signature de la convention;
- Croissance annuelle en moyenne;
- Projection: augmentation de la population à la fin de la convention suivant la croissance annuelle moyenne;
- Bilan intermédiaire: combien d'habitants au 1^{er} janvier 2014?
- Quota manquant pour atteindre l'objectif des 15%.



Accroissement de la population

Type commune	Accroissement au 01.01.2014 en %	Moyenne d'accroissement pondérée suivant année de signature	Communes ayant (déjà) atteint l'objectif de 15% de croissance	Communes < moyenne de 1,5 %
Rétroactivité 2003 -2013 (30)	25,08 %	2,26 %	28	2
Standard (26)	14,01 %	2,11 %	10	4
IVL (21)	11,90 %	1,65 %	7	7
CDA (15)	15,70 %	2,08 %	5	4
Fusionnée (6)	15,67 %	—	1	1



Focus sur les communes ayant choisi l'option « rétroactivité »

La croissance de la population dans les communes avec l'option « rétroactivité »,
période 2003-2013:

- l'atteinte de l'objectif d'un accroissement de la population d'au moins 15% pour 28 communes sur 30
- seulement deux communes (Bissen et Schengen) n'ont pas pu atteindre les 15%
- accroissement global considérable de plus de 25%



La réalisation de nouveaux logements habités



Méthodologie

Localiser dans un Système d'Information Géographique :

1. Les parcelles consommées et les parcelles reconstruites

déduites à partir des photographies aériennes des années concernées (2004, 2007, 2010, 2013) et du Plan Cadastral Numérisé (2013).

2. Les adresses habitées en 2014 avec le nombre de ménages et le nombre d'individus

Repérer à partir de ces couches le nombre de ménages sur les parcelles consommées et reconstruites afin de distinguer le nombre de nouveaux logements habités



Exemple d'Esch-sur-Alzette

Couche des parcelles consommées (surfaces bleues)

+ Couche des parcelles reconstruites (surfaces jaunes)

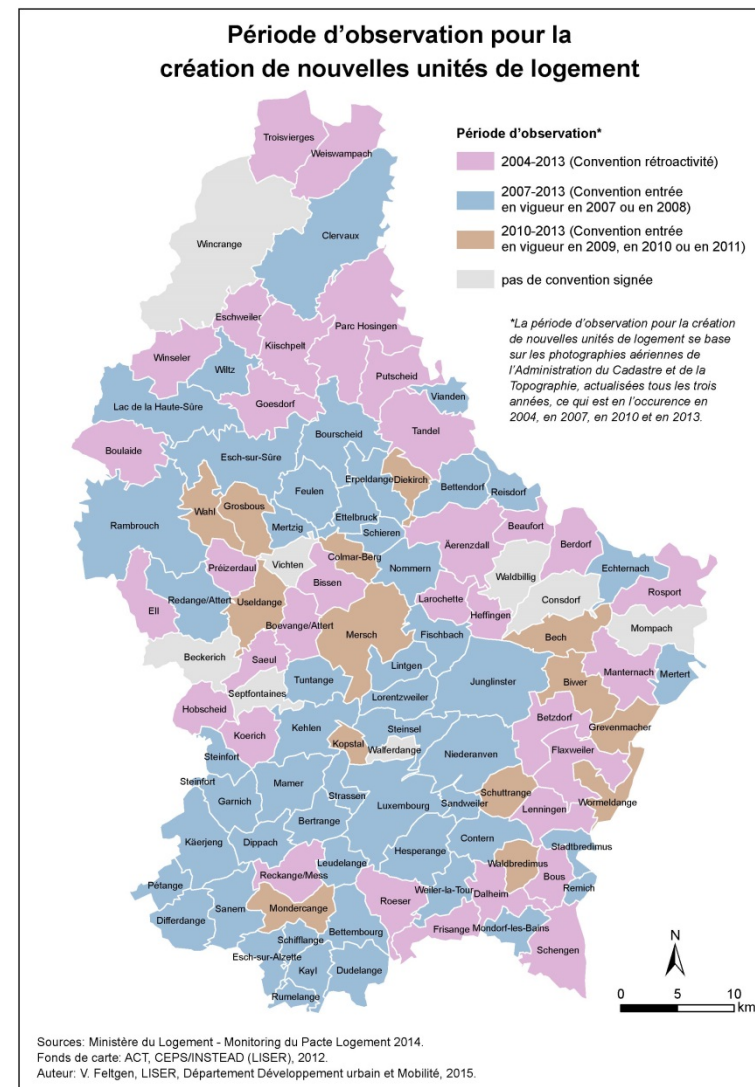
+ Couche des adresses habitées (points rouges)





Périodes traitées = approximation de la durée de la convention Pacte Logement:

- 2004-2013 pour les 33 communes avec l'option « rétroactivité » – Entrée en vigueur en 2003.
- 2007-2013 pour 51 communes (18 conventions avec l'option « standard » + 13 conventions CDA + 20 conventions IVL) – Entrée en vigueur en 2007 ou 2008.
- 2010-2013 pour 14 communes (9 conventions avec l'option « standard » + 3 conventions CDA + 2 conventions IVL) – Entrée en vigueur en 2009, 2010 ou 2011.





Résultats pour **33 communes signataires d'un Pacte Logement rétroactif entré en vigueur en 2003 et terminé en 2013** (**période traitée = 2004-2013**)

Les résultats se rapportent :

1. au **nombre de nouvelles unités de logement construites** entre 2004 et 2013 et habitées en 2014 = **4 512 unités de logement** dans ces 33 communes

Ces unités de logement sont situées :

- soit sur des **parcelles consommées** entre 2004 et 2013 : **2 728 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): **1 784 unités** de logement
-
2. au **nombre d'habitants** dans ces unités de logement en 2014 = **11 918 habitants** (soit en moyenne 2,6 personnes par logement)

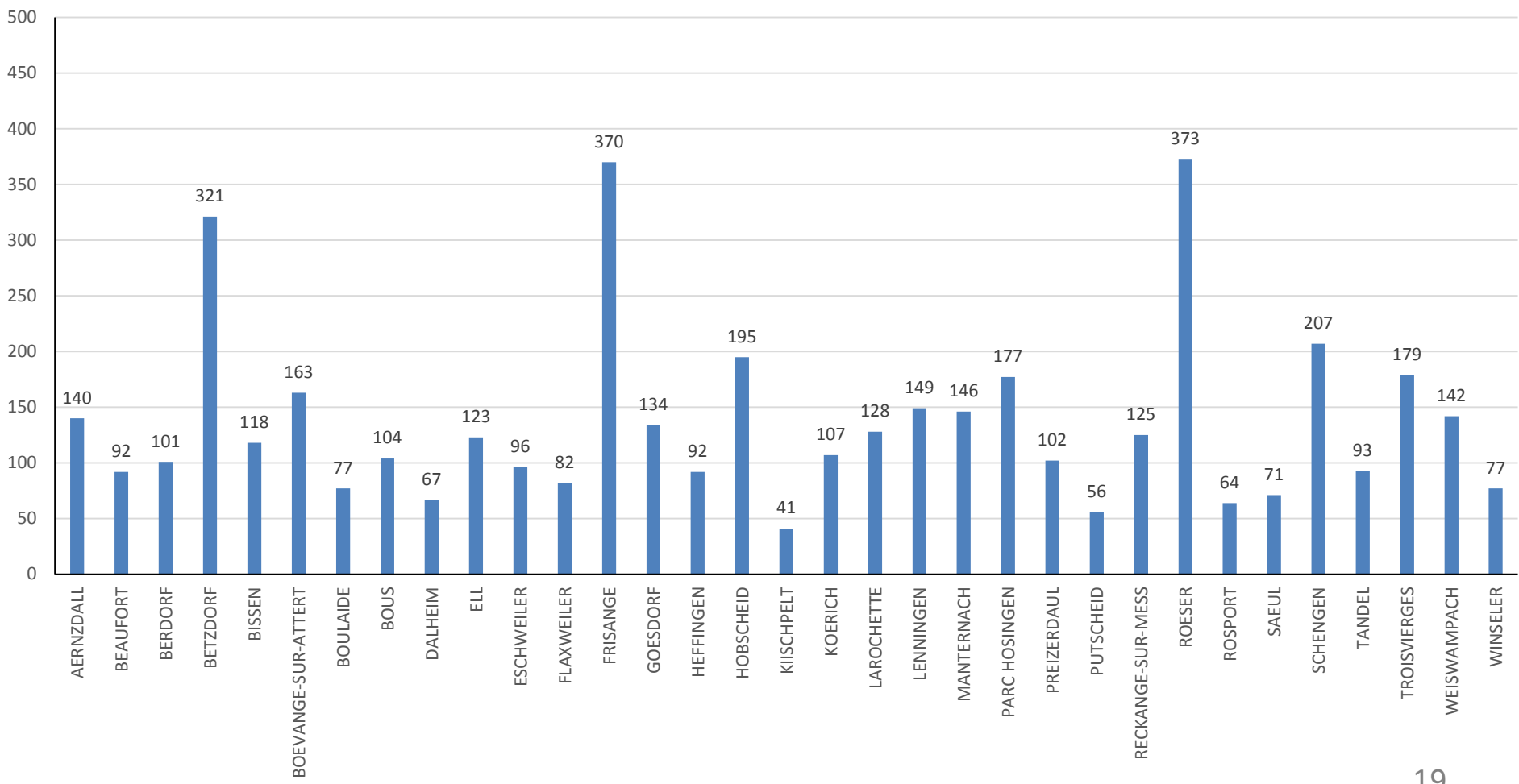


Le 2^e monitoring des conventions « Pacte Logement »



Résultats pour les **33 communes signataires d'un Pacte Logement rétroactif entré en vigueur en 2003 et terminé en 2013** (période traitée = 2004-2013)

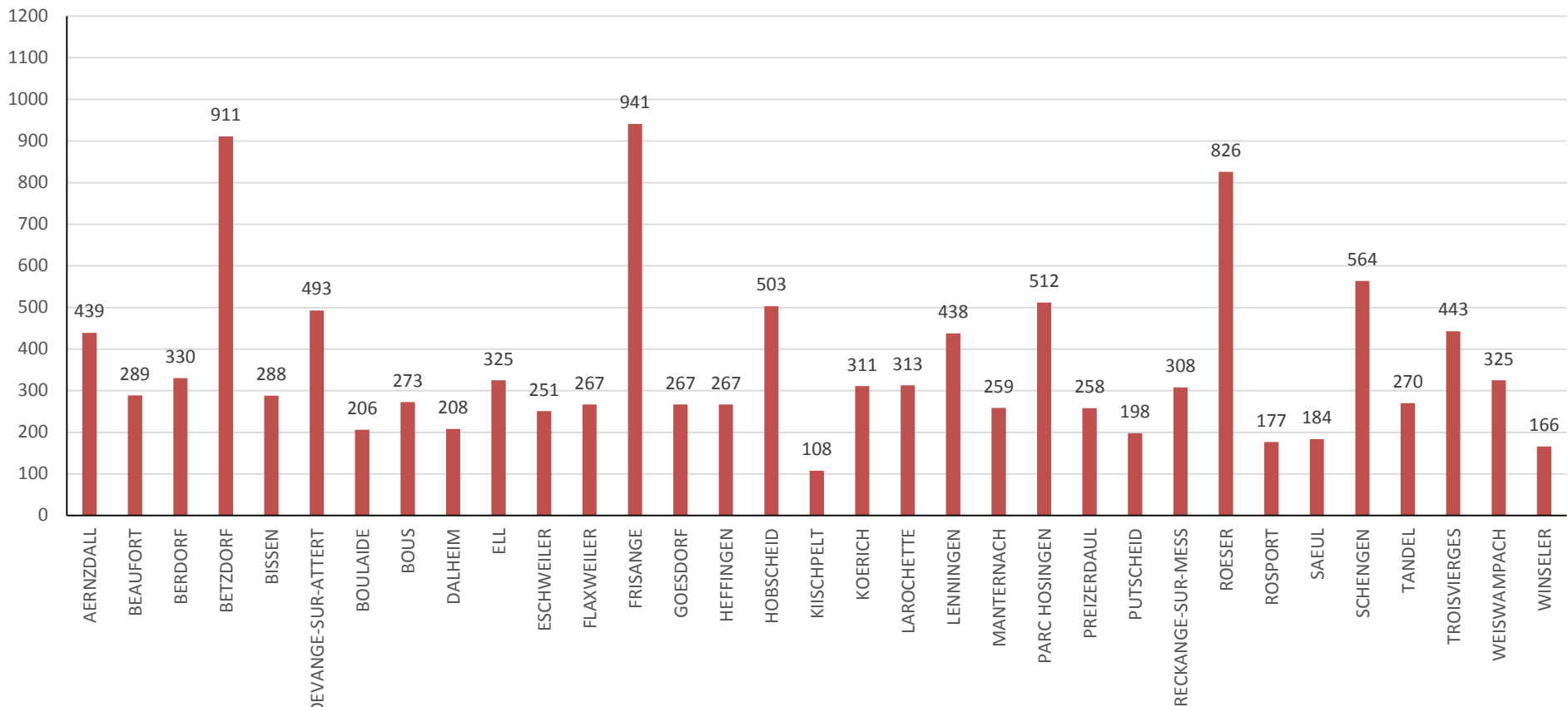
Nombre d'unités de logement construites entre 2004 et 2013, et habitées en 2014





Résultats pour les **33 communes signataires d'un Pacte Logement rétroactif entré en vigueur en 2003 et terminé en 2013** (période traitée = 2004-2013)

Nombre d'habitants relevés en 2014 dans ces logements construits entre 2004 et 2013





Résultats pour les **51 communes signataires d'un Pacte Logement non rétroactif entré en vigueur en 2007 ou 2008** (**période traitée = 2007-2013**)

Les résultats se rapportent :

1. au **nombre de nouvelles unités de logement construites** entre 2007 et 2013 et habitées en 2014 = **14 899 unités de logement** dans ces 51 communes

Ces unités de logement sont situées :

- soit sur des **parcelles consommées** entre 2007 et 2013 : **10 080 unités** de logement ;
 - soit sur des **parcelles reconstruites** entre 2007 et 2013 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2007 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2007 et 2013): **4 819 unités** de logement
-
2. au **nombre d'habitants** dans ces unités de logement en 2014 = **30 834 habitants** (soit en moyenne 2,1 personnes par logement)

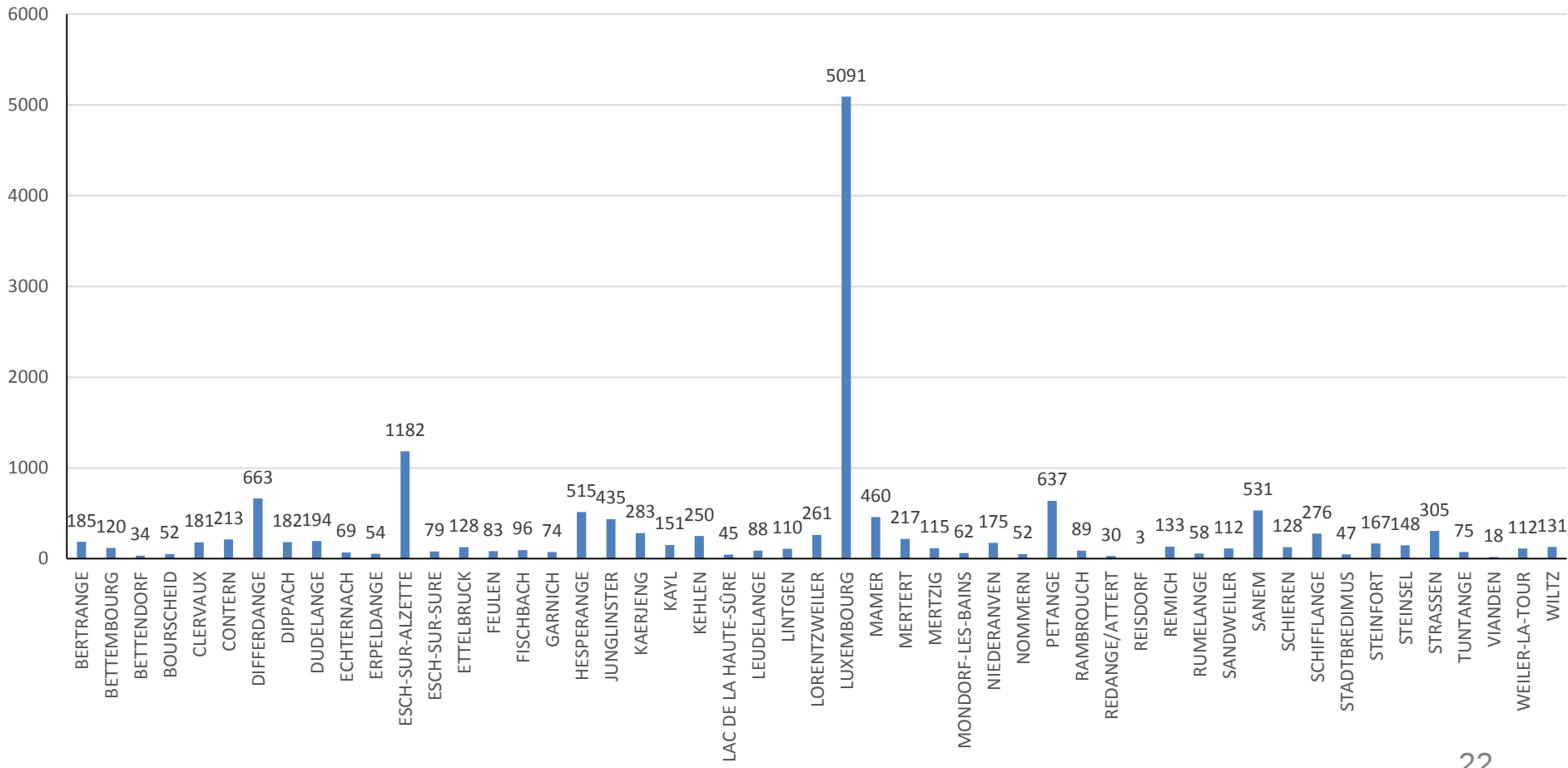


Le 2^e monitoring des conventions « Pacte Logement »



Résultats pour les **51 communes signataires d'un Pacte Logement non rétroactif entré en vigueur en 2007 ou 2008** (période traitée = 2007-2013)

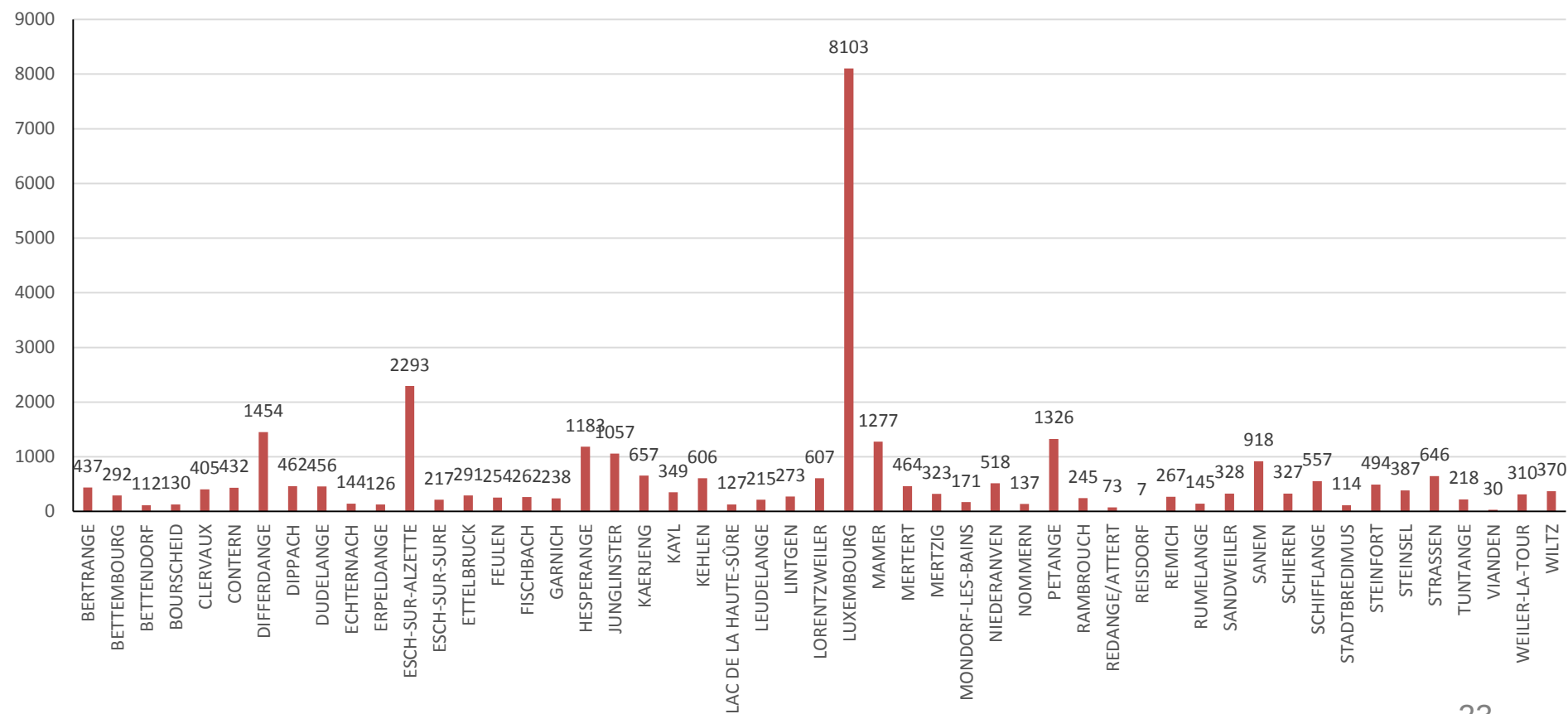
Nombre d'unités de logement construites entre 2007 et 2013, et habitées en 2014





Résultats pour les 51 communes signataires d'un Pacte Logement non rétroactif entré en vigueur en 2007 ou 2008 (période traitée = 2007-2013)

Nombre d'habitants relevés en 2014 dans ces logements construits entre 2007 et 2013





Résultats pour les **14 communes signataires d'un Pacte Logement non rétroactif entré en vigueur en 2009, 2010 ou 2011 (période traitée = 2010-2013)**

Les résultats se rapportent :

1. au **nombre de nouvelles unités de logement construites** entre 2010 et 2013 et habitées en 2014 = **957 unités de logement** dans ces 14 communes

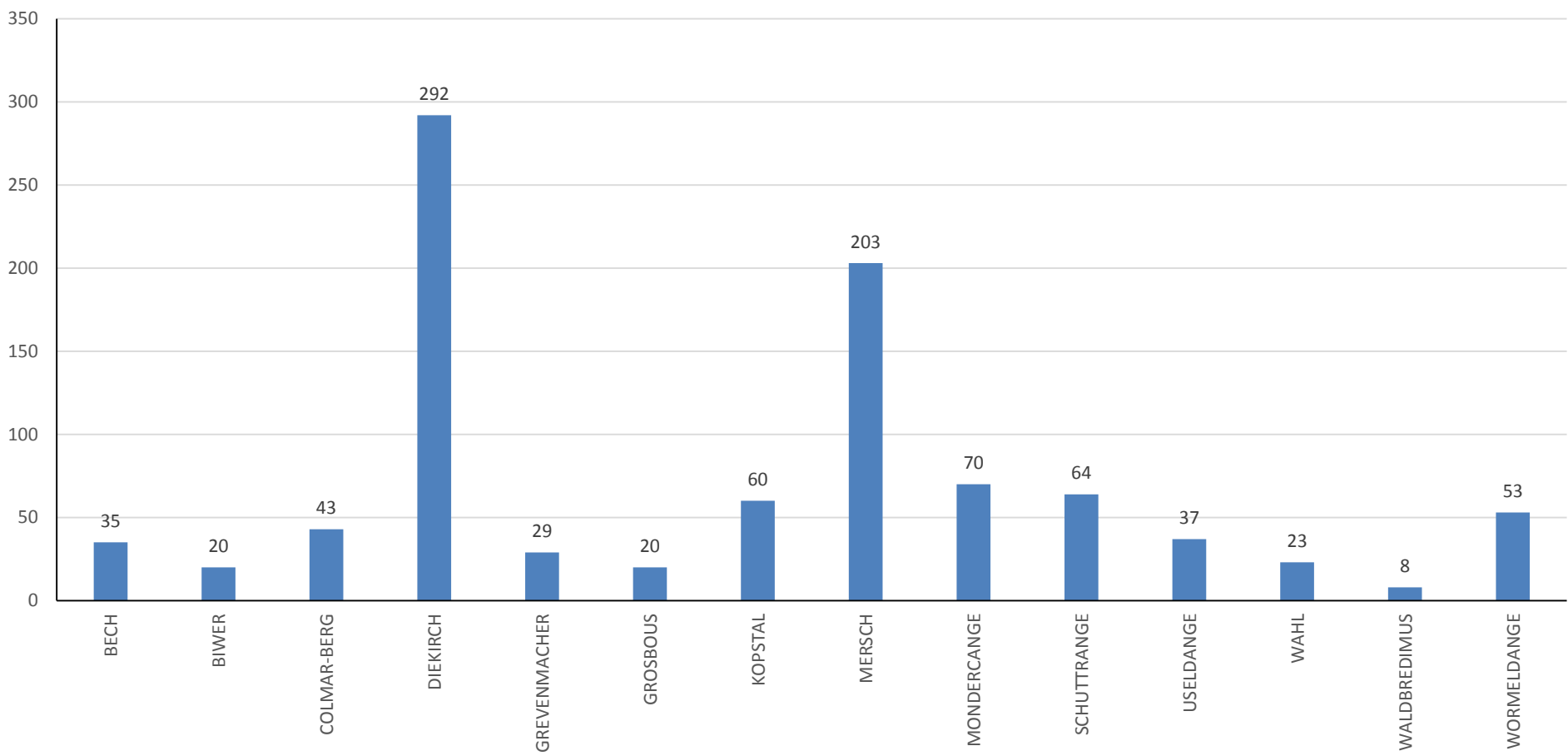
Ces unités de logement sont situées :

- soit sur des **parcelles consommées** entre 2010 et 2013 : **686 unités** de logement ;
 - soit sur des **parcelles reconstruites** entre 2010 et 2013 (parcelles sur lesquelles un bâtiment existant en 2010 a été démoli, puis un nouveau bâtiment a été construit entre 2010 et 2013): **271 unités** de logement
-
2. au **nombre d'habitants** dans ces unités de logement en 2014 = **2 086 habitants** (soit en moyenne 2,2 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 = 2010-2013)

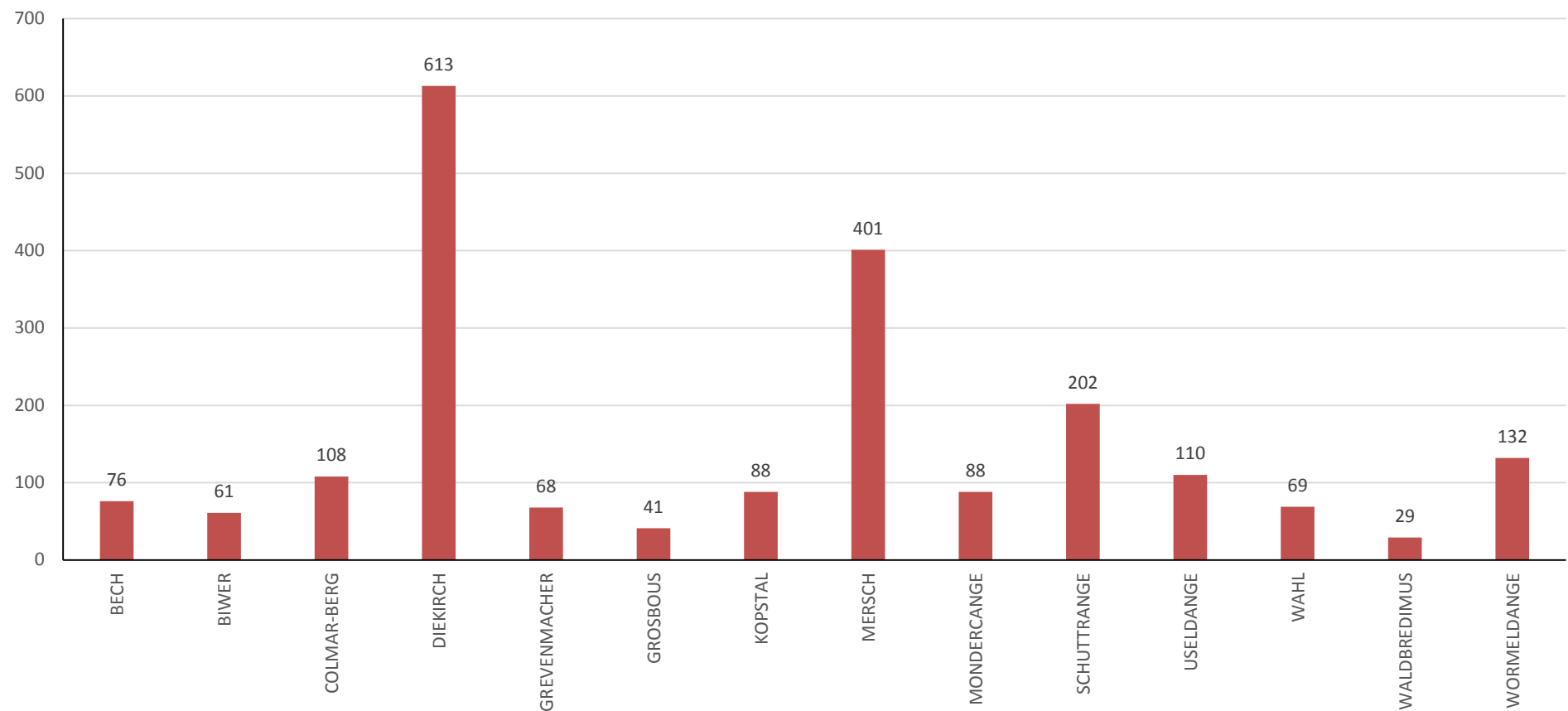
Nombre d'unités de logement construites entre 2010 et 2013, et habitées en 2014





Résultats pour les **14 communes signataires d'un Pacte Logement non rétroactif entré en vigueur en 2009, 2010 ou 2011** (période traitée = 2010-2013)

Nombre d'habitants relevés en 2014 dans ces logements construits entre 2010 et 2013





Contribution financière accordée, utilisation et affectation



La contribution financière accordée et son utilisation (situation au 31.12.2013)

- Contribution financière accordée: exercices budgétaires 2008-2014: 251.531.766€

Commune	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Rétroactivité	1 071 830	6 544 845	2 441 070	4 537 035	3 229 560	4 749 030	22 573 170
Standard	2 176 200	4 261 140	2 492 370	2 978 843	3 164 108	3 194 505	18 267 165
IVL	3 935 858	10 024 835	5 072 355	7 441 871	7 069 814	9 808 695	43 353 428
CDA	1 696 999	21 869 709	12 600 882	17 538 838	26 002 148	32 221 768	111 930 345
Fusionnées	746 190	1 412 667	808 839	2 186 739	1 929 199	347 670	7 431 304
Total	9 626 877	44 113 196	23 415 516	34 683 326	41 321 668	50 321 668	203 555 412



Utilisation de la contribution financière de l'Etat au 31.12.2013

- Nombre de communes ayant reçu des contributions financières
94 sur 98 → 96% → ~153,23 M euros dont:
 - Nombre de communes ayant utilisé complètement ou partiellement les contributions financières 48 sur 94 → 51% → ~ 101,84 M euros
 - Nombre de communes n'ayant pas encore utilisé les contributions financières 46 sur 94 → 49% → ~ 51,39 M euros

Commune	2008-2010	2011	2012	Total	%	Utilisation	%
Rétroactivité	10 057 545	4 537 035	3 229 560	17 824 140	11,63%	6 542 823	6,42%
Standard	8 929 710	2 978 843	3 164 108	15 072 661	9,84%	8 230 530	8,08%
IVL	19 033 047	7 441 871	7 069 814	33 544 732	21,89%	18 258 840	17,93%
CDA	36 167 590	17 538 838	28 002 148	79 708 576	52,02%	66 458 471	65,26%
Fusionnées	2 967 696	2 186 739	1 929 199	7 083 634	4,62%	2 350 041	2,31%
Total	77 155 189	34 683 326	41 394 829	153 233 743		101 840 704 66,43%	



La création des équipements collectifs



Affectation de la participation étatique accordée

- Situation au 31.12.2013: affectation effectuée par les 48 communes.**
Les contributions financières attribuées aux communes sont destinées au (co-)financement des projets d'équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.

Commune	Ecole Maison relais	Mairie Service technique	Eau électricité	Sports Culture	Logement	Divers	Total
Rétroactivité	8		4	3		1	17
Standard	8	1	2	3	1	1	15
IVL	5	2	4	5	2	1	19
CDA	8		3	6	2		19
Fusionnées	1		1	3			5
Total	30	3	14	20	5	3	75



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

2008-2014





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



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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 / le droit de superficie



Le droit de préemption



L'offre de terrains susceptibles pour une acquisition par le droit de préemption:

10.750 ares.

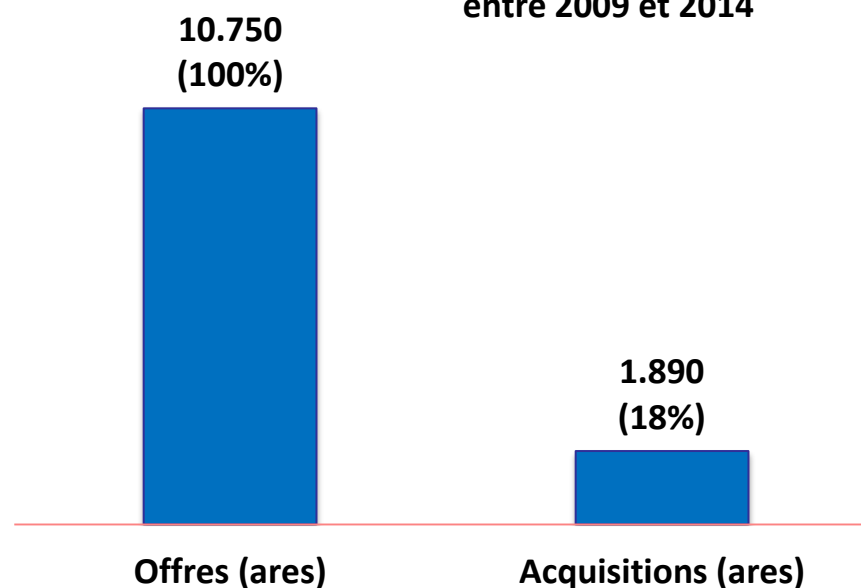
Acquisitions réalisées par les communes et le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat:

1.890 ares

dont

- 412 ares (22%) sont sis dans une zone d'aménagement différée et
- 1.478 ares (78%) sont adjacent au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci.

**Offres et acquisitions
entre 2009 et 2014**



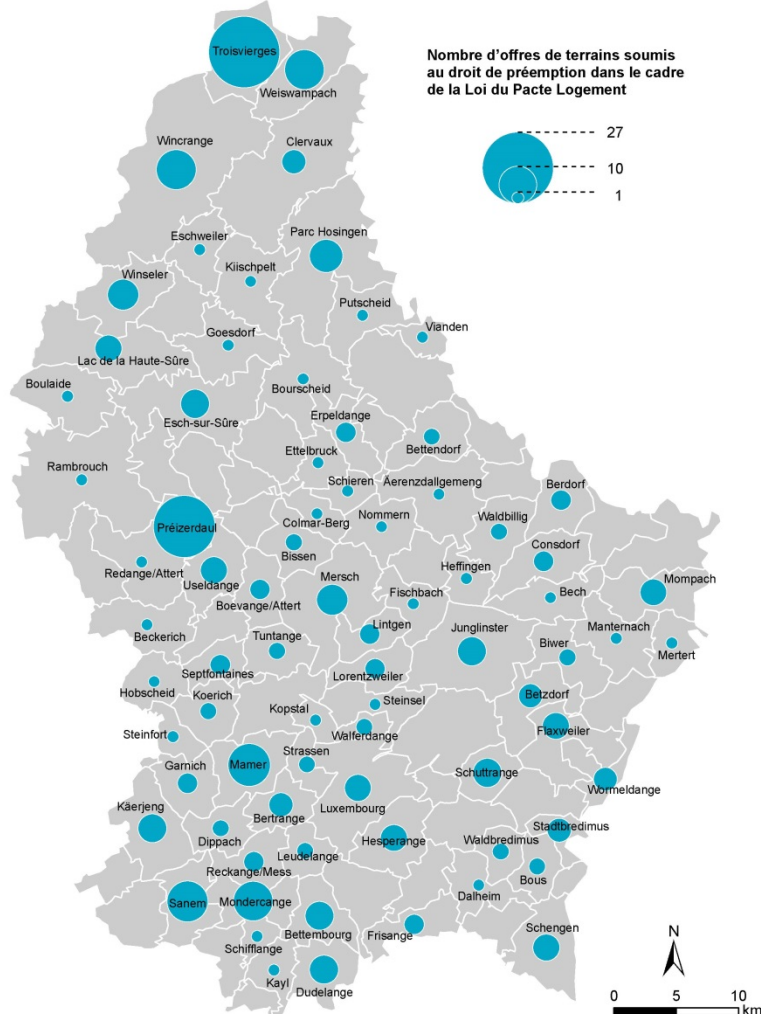


Monitoring des instruments pour la mise en œuvre de la loi « Pacte Logement »



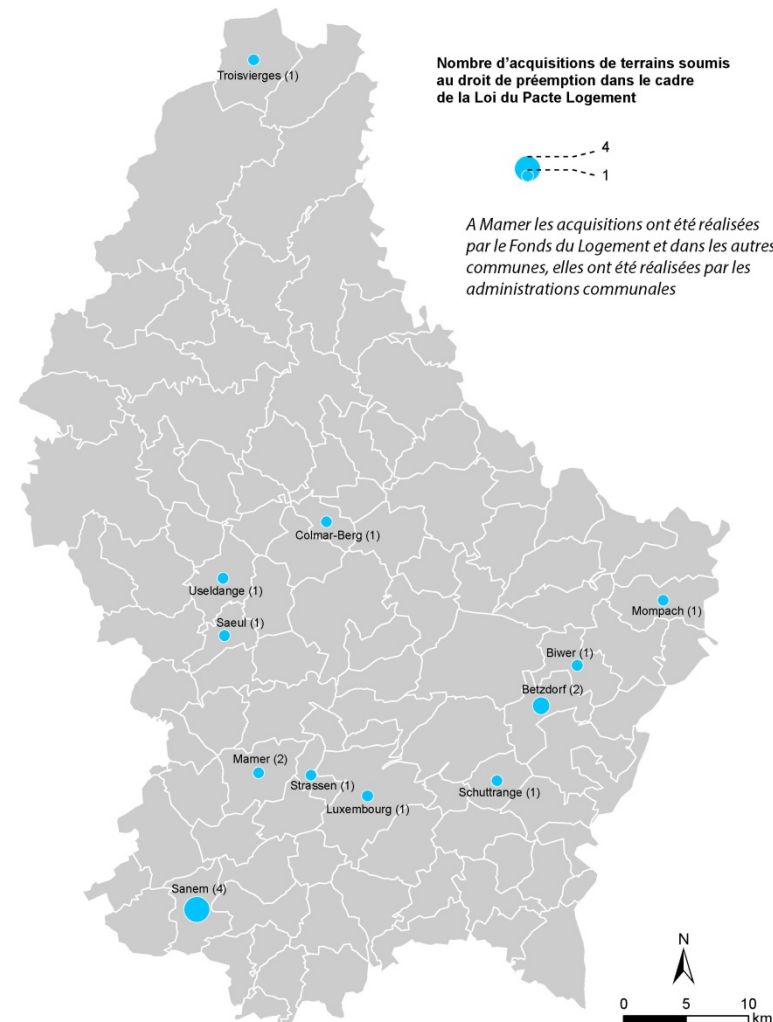
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Droit de préemption: Offres (2009-2014)



Sources: Administrations communales 2014, Fonds du Logement, Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2014.
Fonds de carte: ACT, CEPS/INSTEAD (LISER), 2012.
Auteur: V. Feltgen, LISER, Département Développement urbain et Mobilité, 2015.

Droit de préemption: Acquisitions (2009-2014)



Sources: Administrations communales 2014, Fonds du Logement, Ministère du Logement - Monitoring du Pacte Logement 2014.
Fonds de carte: ACT, CEPS/INSTEAD (LISER), 2012.
Auteur: V. Feltgen, LISER, Département Développement urbain et Mobilité, 2015.



La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles



La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles

Cas d'application:

- **immeubles ou parties d'immeubles bâtis destinés aux logement inoccupés** pendant une période de 18 mois consécutifs;
- **terrains à bâtir** susceptibles de faire l'objet d'une autorisation à construire depuis 3 ans et sur lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu.

Exonérations possibles en cas de:

- projet de construction ou d'aménagement aux fins d'occupation;
- transfert des droits de propriété, pour l'année au cours de laquelle la vente ou la cession de l'immeuble est constaté par acte authentique et les deux années subséquentes;
- activité agricole à titre professionnel;
- réservation d'une place à bâtir ou d'un logement à des fins d'habitation ou d'occupation personnelle par le propriétaire lui-même ou l'un de ses enfants.



Les délibérations des 6 communes suivantes relatives à la taxe spécifique sur certains immeubles ont été approuvées par le Ministre de l'Intérieur:

2012

- Beckerich
- Esch-sur-Alzette
- Diekirch

2013

- Esch-sur-Sûre

2014

- Bettendorf
- Rédange / Attert



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



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les montants des taxes approuvées ont été fixés comme suit:

Diekirch et Beckerich	✓ 500€ par an et par logement
Redange/Attert Esch-sur-Sûre	✓ 1.000€ par an et par logement
Bettendorf	✓ entre 500€ et 1.000€ par an et par logement
Esch-sur-Alzette	✓ immeubles bâtis non occupés: entre 150€ et 300€ par mètre courant de façade d'immeuble bâti ✓ terrains à bâtir: entre 15€/m ² et 50€/m ² de surface de terrain à bâtir



Logements à coût modéré



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



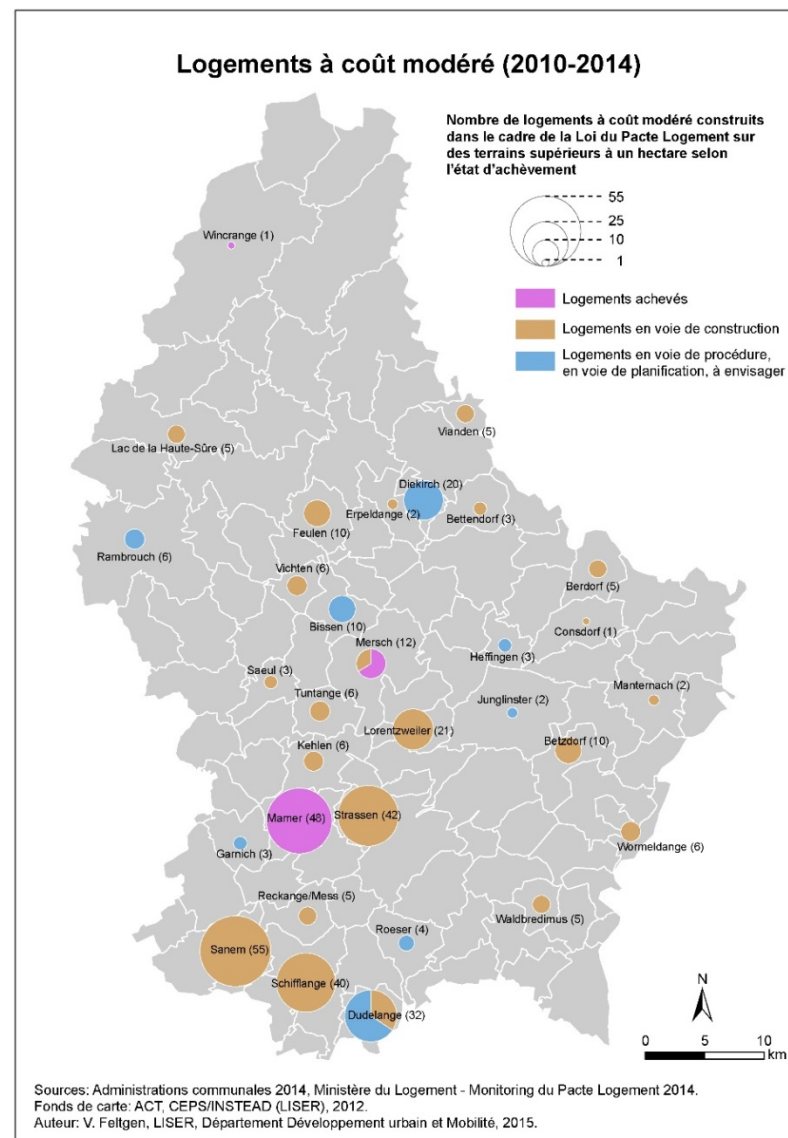
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

Entre 2010 et 2014 un total de 40 PAP avec une surface supérieure à 1 ha ont été approuvés par le Ministère de l'Intérieur pour un total de 3.520 logements dont **379 logements à coût modéré**.

Etat d'avancement des logements à coût modéré:

- 57 logements achevés (15%)
- 253 logements en voie de construction (67%)
- 69 logements en voie de planification (18%) .





Impôt foncier B6



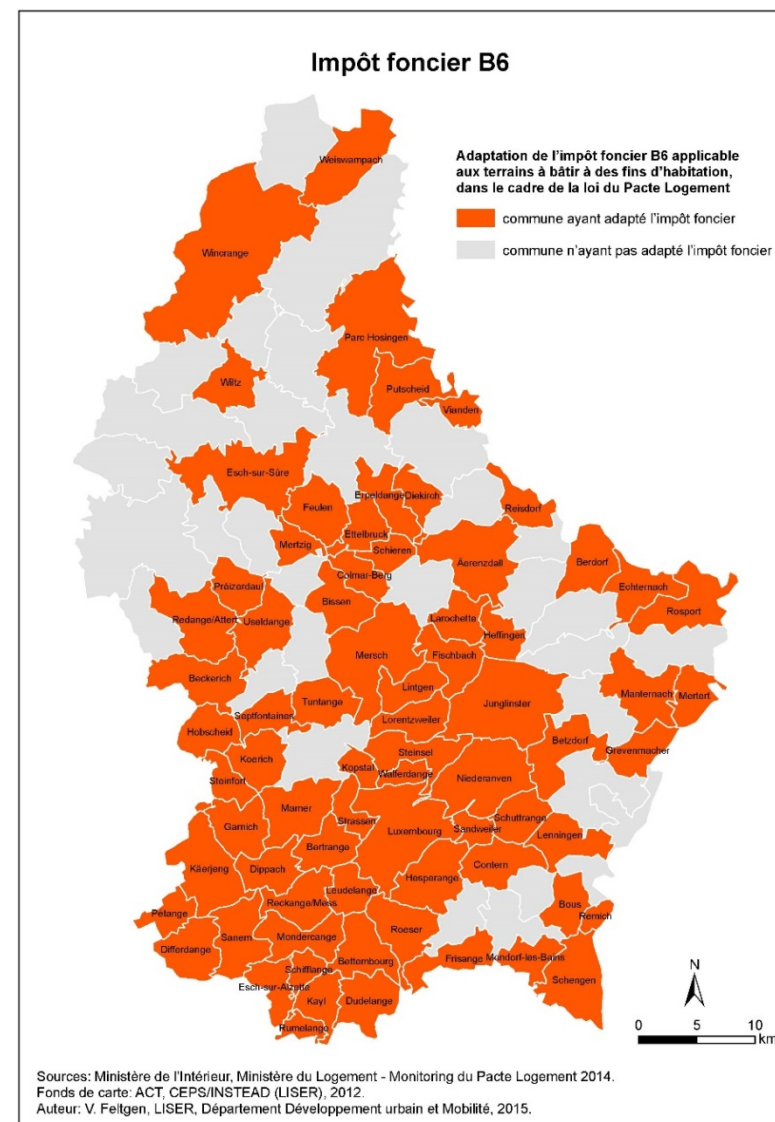
Loi modifiée du 1^{er} décembre 1936 sur l'impôt foncier:

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

Pour l'année d'imposition 2014 un total de 74 communes a introduit l'impôt foncier B6 « terrains à bâtir à des fins d'habitation ».

Le taux multiplicateur B6 varie entre 200 et 1000.

(Mémorial B du 3 janvier 2013).





Droit d'emphytéose / droit de superficie



Le droit de superficie / le droit d'emphytéose

- Exercé d'office par le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat
- et la Société Nationale des Habitations à Bon Marche pour les logements subventionnés, elle permet de neutraliser le prix du foncier lors d'une acquisition d'un bien immobilier.
- La Ville de Luxembourg l'a appliqué pour son programme « Baulücken ».
- 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.
- Il faut encore surmonter les appréhensions dues surtout à la longue durée du bail emphytéotique dû notamment au manque de repères lors de la fin du bail.



Les fiches par communes





Monitoring du Pacte Logement actualisation 2013

Beaufort

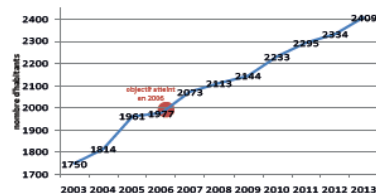
Convention avec l'option "rétroactive"

Date de signature du Pacte : 11.12.2008
Date d'entrée en vigueur du Pacte : 01.01.2003
Date d'échéance du Pacte : 31.12.2013



Accroissement de la population

Objectif : Obligation de réaliser un accroissement de la population d'au moins 15% entre le 01.01.2003 et le 01.01.2013, soit atteindre 2 013 habitants



01.01.2003 : 1 750 habitants
01.01.2013 : 2 409 habitants
Accroissement entre le 01.01.2003 et le 01.01.2013 : 659 habitants, soit 37,66%
Taux de croissance annuel moyen : 3,25%
Différence entre l'accroissement observé et l'objectif à réaliser en 2013 : +396 habitants

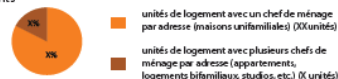
Création de nouvelles unités de logement

Logements construits et effectivement habités entre 2003 et 2013 et habitants observés* :

Nombre d'unités de logement construites et habitées entre 2003 et 2013 : XX unités de logement

Superficie foncière utilisée par les unités de logement construites et habitées entre 2003 et 2013 : XX hectares

Nombre d'habitants observés dans ces unités de logement (2014) : XX habitants



* L'étude de la réalisation de logements a été faite à partir de la comparaison de photographies aériennes, dont les dates de références des prises de vues sont 2004 et 2013. Ne sont pris en compte ici que les logements construits au cours de la période de référence et habités en 2014. Le nombre d'habitants se réfère au fichier de la population de la commune.

Participation financière de l'Etat

Contribution financière de l'Etat (en €)							Utilisation	
2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Total (en €)	en %
0	789 030	0	343 125	88 715	44 415	1 263 285	0	0

Equipements collectifs réalisés :

* La contribution financière est calculée et accordée chaque année sur base du constat officiel de la croissance démographique dépassant 1% pour l'année écoulée. Cependant le seuil minimum de croissance se situe à 30 habitants par an en chiffre absolu. La contribution financière n'est due que pour les années où les seuils de 1% et de 30 habitants sont atteints.

Utilisation des Instruments du Pacte Logement

- ☐ Droit de préemption
- ☐ Droit d'implétyose / droit de superficie (sur les logements subventionnés)
- ☐ Taxe spécifique communale (approuvée en 2012)
- ☐ Logements à coût modéré > 1ha (2011)

Sources : Administration du Cadastre et de la Topographie, Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région, Ministère du Logement, Observatoire de l'Habitat - Ministère du Logement, Software Développement Services, Syndicat Intercommunal de Gestion Informatique, Ville de Luxembourg.
Disclaimer : Les données soumises à des variations quotidiennes correspondent à celles de la date d'actualisation.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur
et de la Grande Région

CEPS
INTEAD

Les fiches par communes sont à
consulter sur www.logement.lu



MERCI DE VOTRE ATTENTION
ET
À BIENTÔT

www.logement.lu
www.pacte-logement.lu