

3^e MONITORING DU PACTE LOGEMENT

Conférence de presse du
7 février 2018

Marc HANSEN
Ministre du Logement
Dan KERSCH
Ministre de l'Intérieur





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



La loi « Pacte Logement »





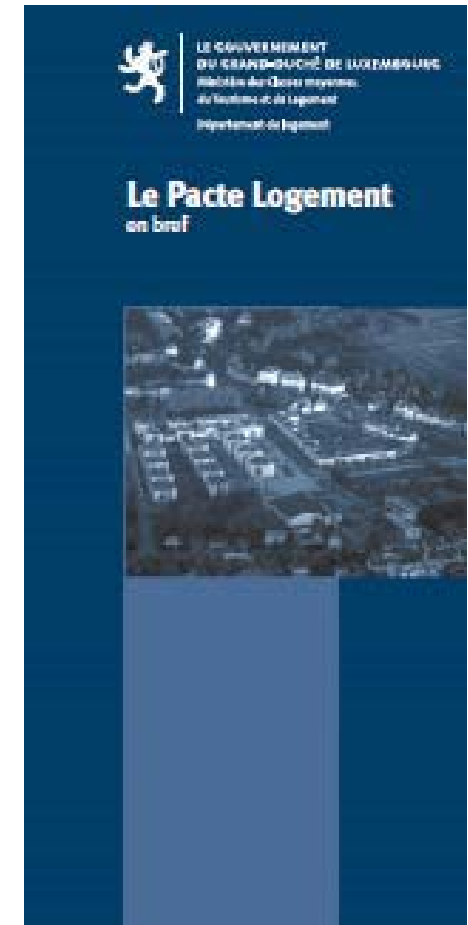
La base légale

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

Engagements

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

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





Monitoring des conventions « Pacte Logement »





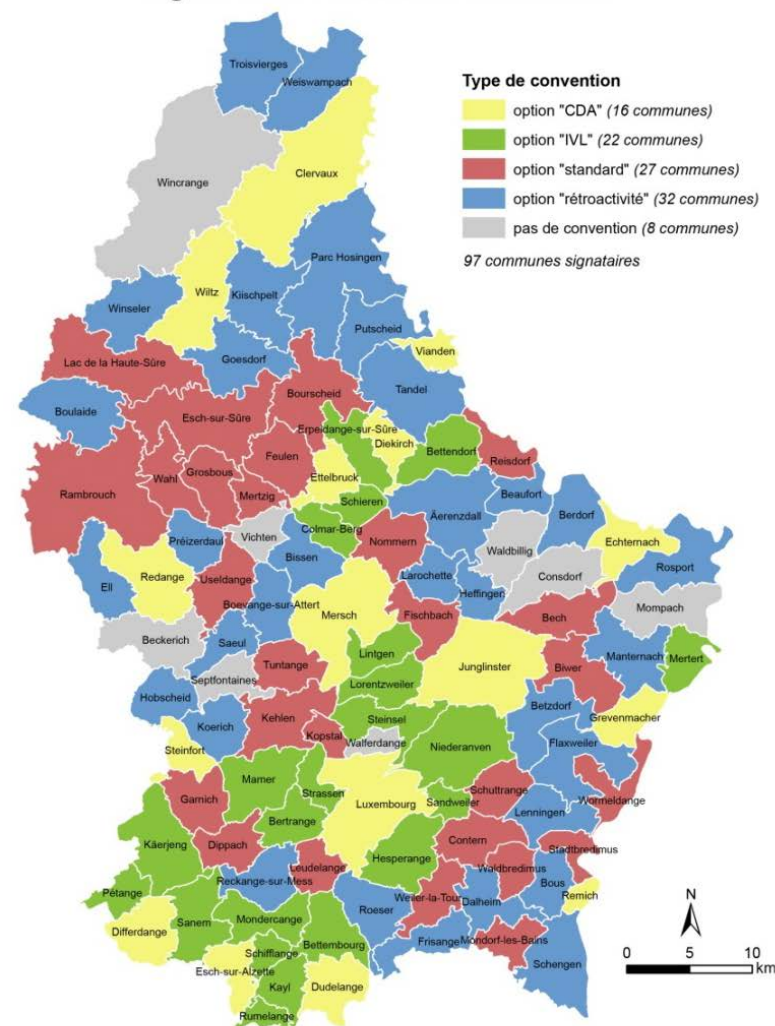
Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite Pacte Logement, **97 communes en total ont procédé à la signature de la convention Pacte Logement:**

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

8 communes non signataires:

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

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





Les objectifs du monitoring des conventions

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



Engagements des communes

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

Participation de l'Etat

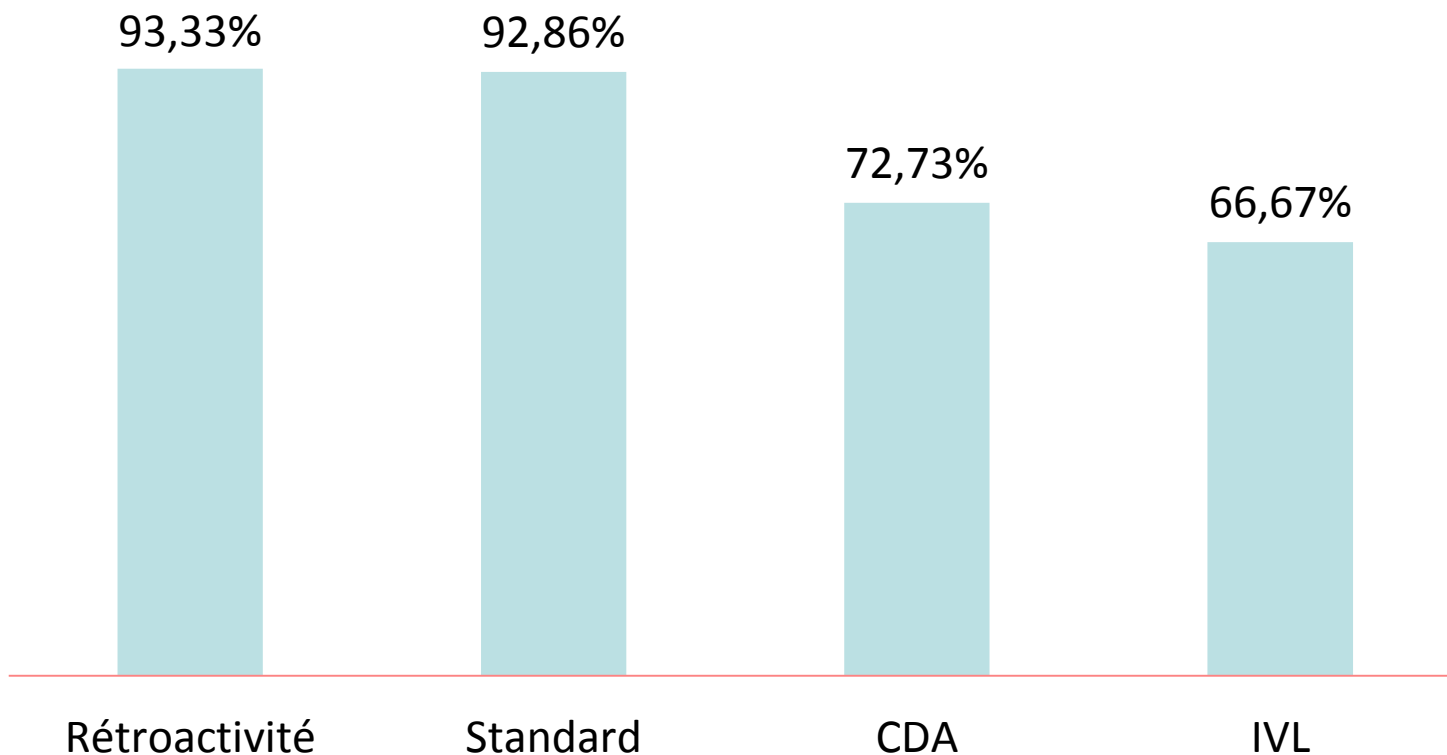
- L'Etat participe au financement des frais liés à la création de logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population
- La contribution financière est payée annuellement: 4500€ par habitant supplémentaire au-dessus d'une croissance annuelle de 1% de la population de 2007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



Convention Pacte Logement: « La croissance de la population »



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



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



Monitoring de l'évolution de la population

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

→ Données à consulter en détail dans les fiches par communes
(www.pacte-logement.lu)



Convention Pacte Logement « les projets de logements »

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



La réalisation de nouveaux logements habités: Méthodologie

Localiser dans un système d'information géographique :

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



La réalisation de nouveaux logements habités: Exemple de Mersch

Couche des parcelles consommées (surfaces bleues)

+ Couche des parcelles reconstruites (surfaces jaunes)

+ Couche des adresses habitées (points rouges)



Auteur: LISER, 2018.

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



La réalisation de nouveaux logements habités: périodes traitées

= approximation de la durée de la convention Pacte Logement:

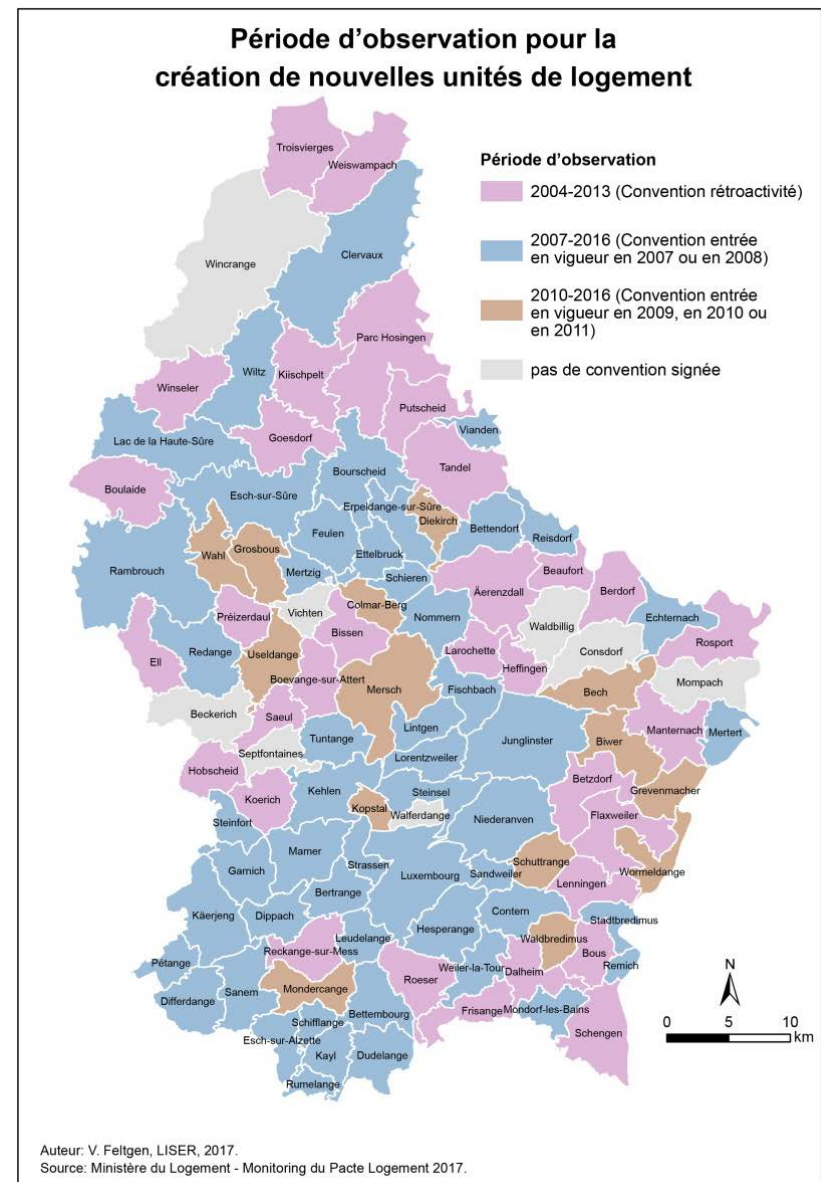
2004-2013: 32 communes

2007-2016: 51 communes

2010-2016: 14 communes

Note:

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





La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

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

Les résultats se rapportent :

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

Ces unités de logement habitées sont situées :

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



La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

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

Les résultats se rapportent :

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

Ces unités de logement habitées sont situées :

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



La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

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

Les résultats se rapportent :

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

Ces unités de logement habitées sont situées :

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



La réalisation de nouveaux logements habités: Résultats

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

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

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

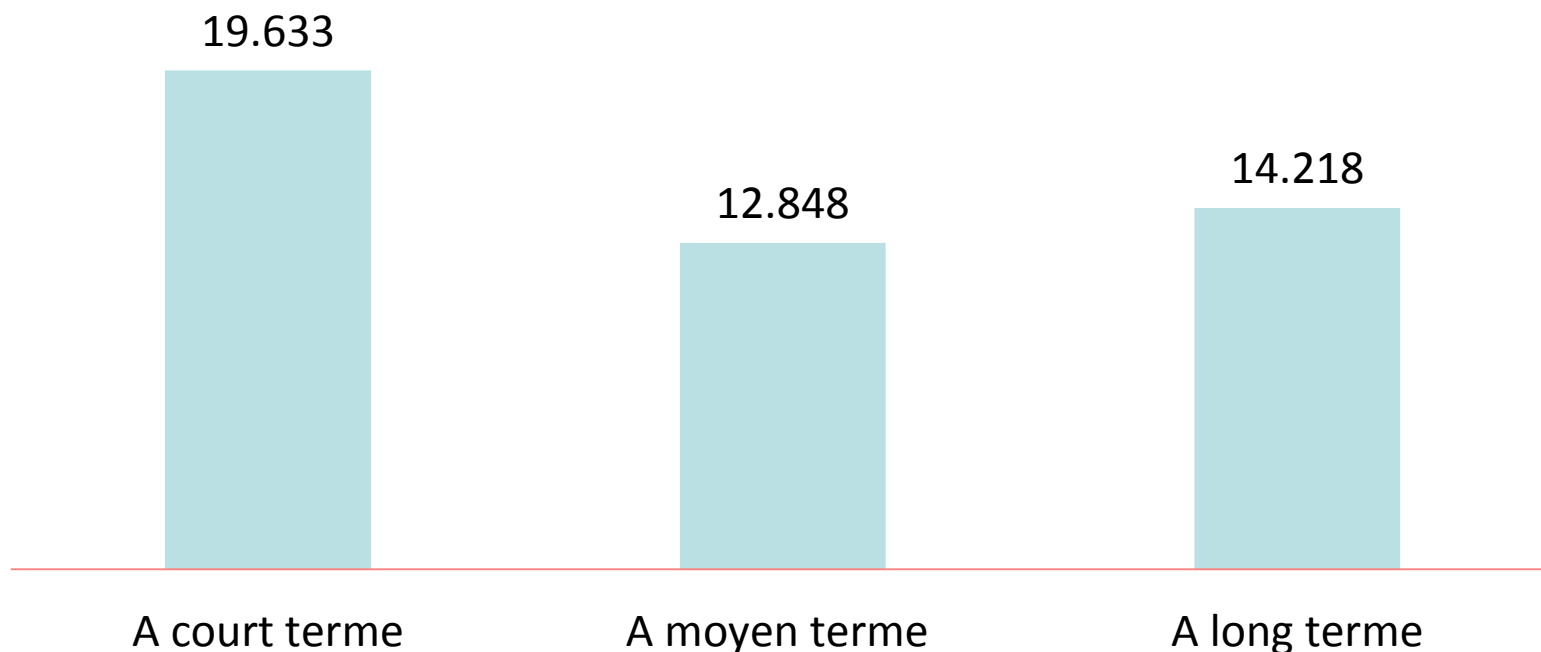


Convention Pacte Logement « les projets de logements »

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



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



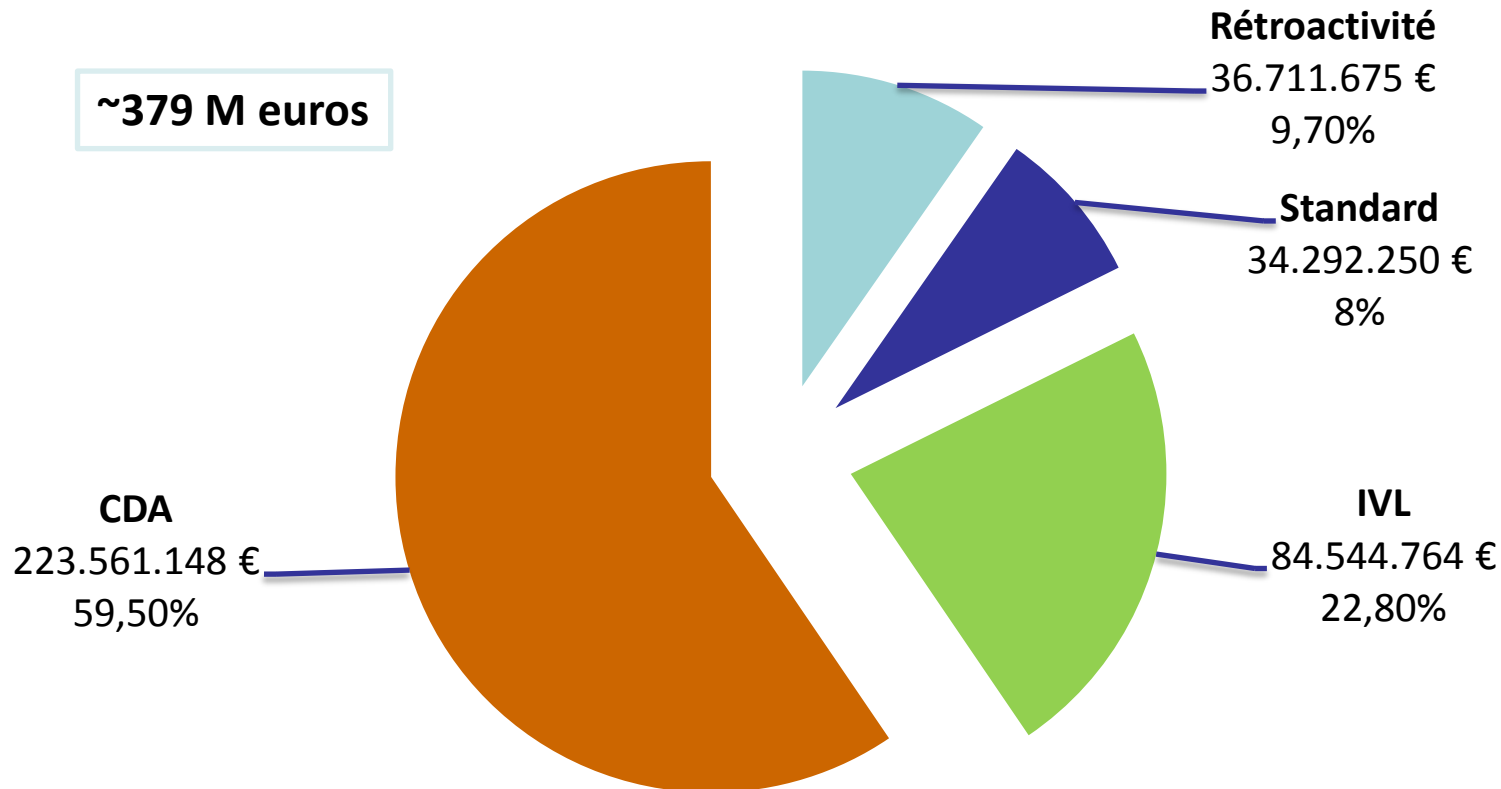
Source: Etat des renseignements communaux dans la base de données «Pacte Logement» au 14 décembre 2017



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



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





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

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



Convention Pacte Logement «la création d'équipements collectifs»



Affectation de la participation étatique accordée

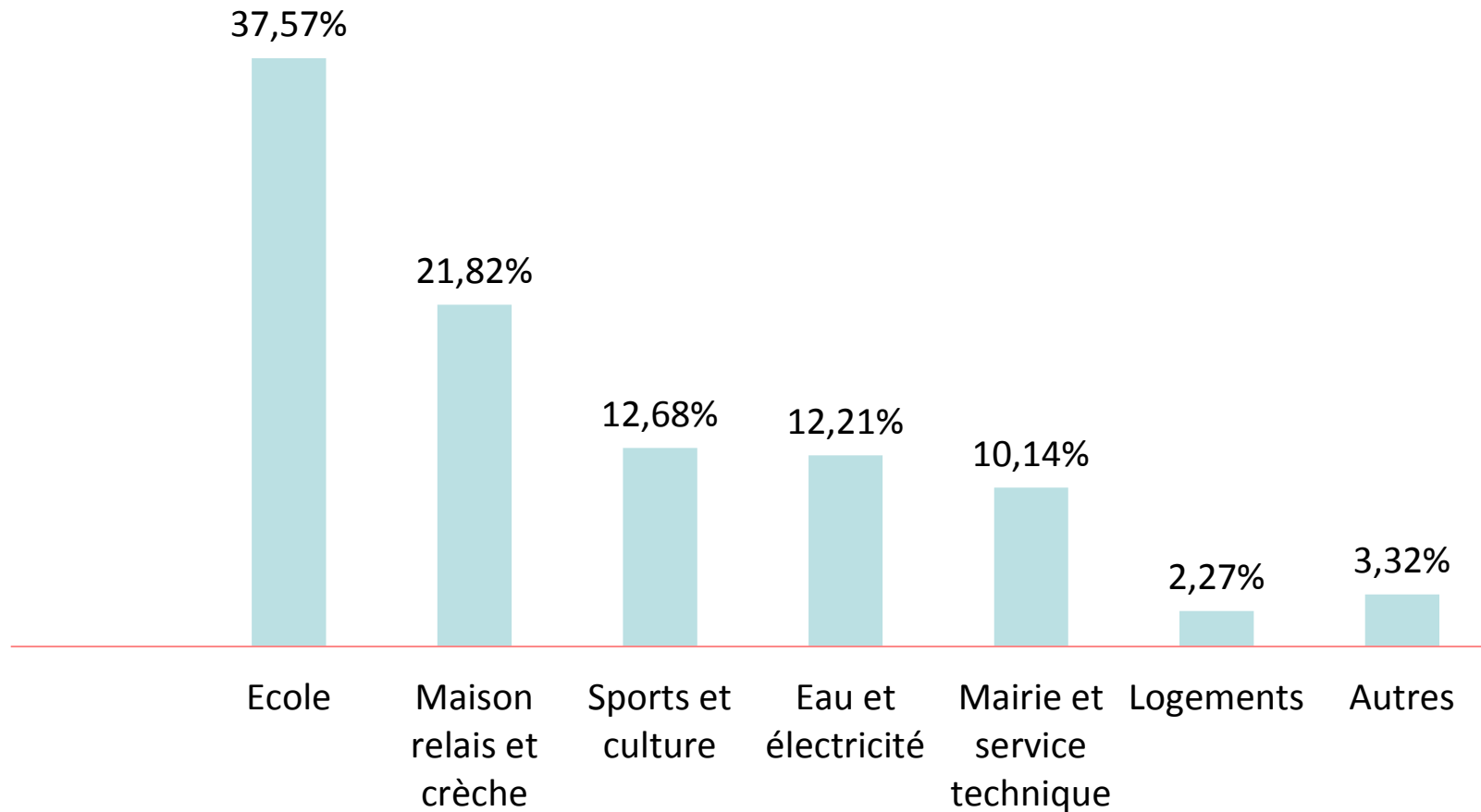
Situation au 31.12.2016: affectation effectuée par les 74 communes

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

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



Affectation de la participation étatique accordée





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





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

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



Droit de préemption



Droit de préemption: le contexte

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

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



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

Pouvoirs préemptant et biens soumis au droit de préemption

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



Droit de préemption: l'application

L'offre de terrains soumis au droit de préemption

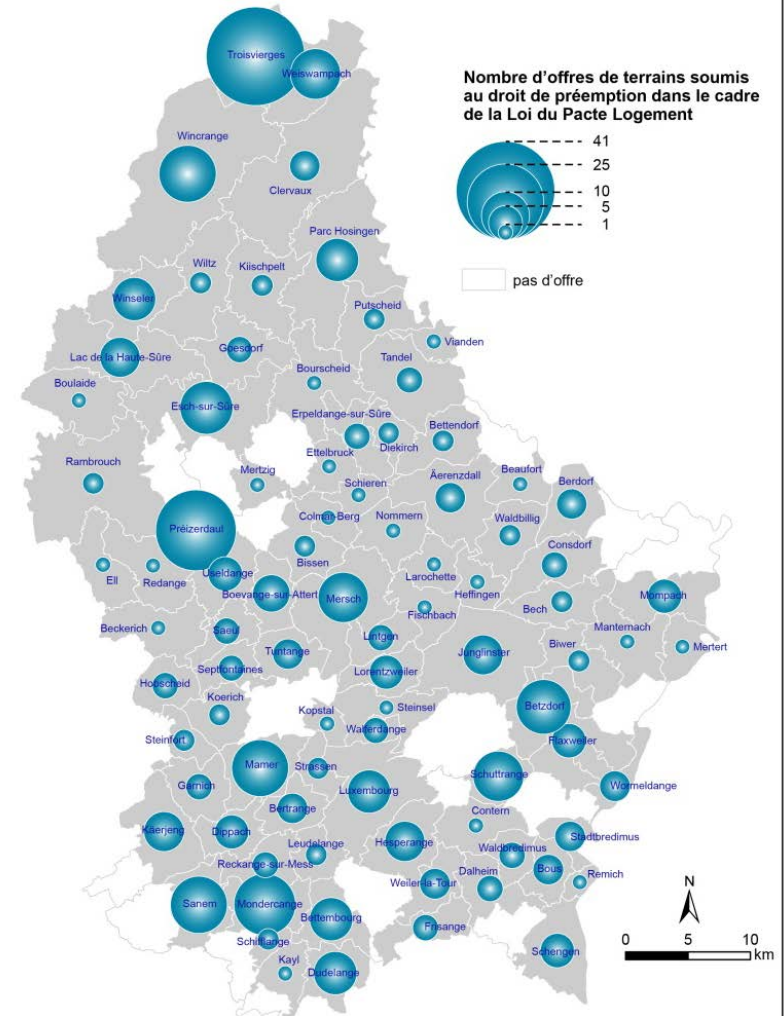
Entre 2008 et 2016

environ 400 terrains

avec une surface totale de quelques
135 ha(*)

étaient susceptibles de faire l'objet du
droit de préemption

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



Auteur: V. Feltgen, LISER, 2017.

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

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



Droit de préemption: l'application

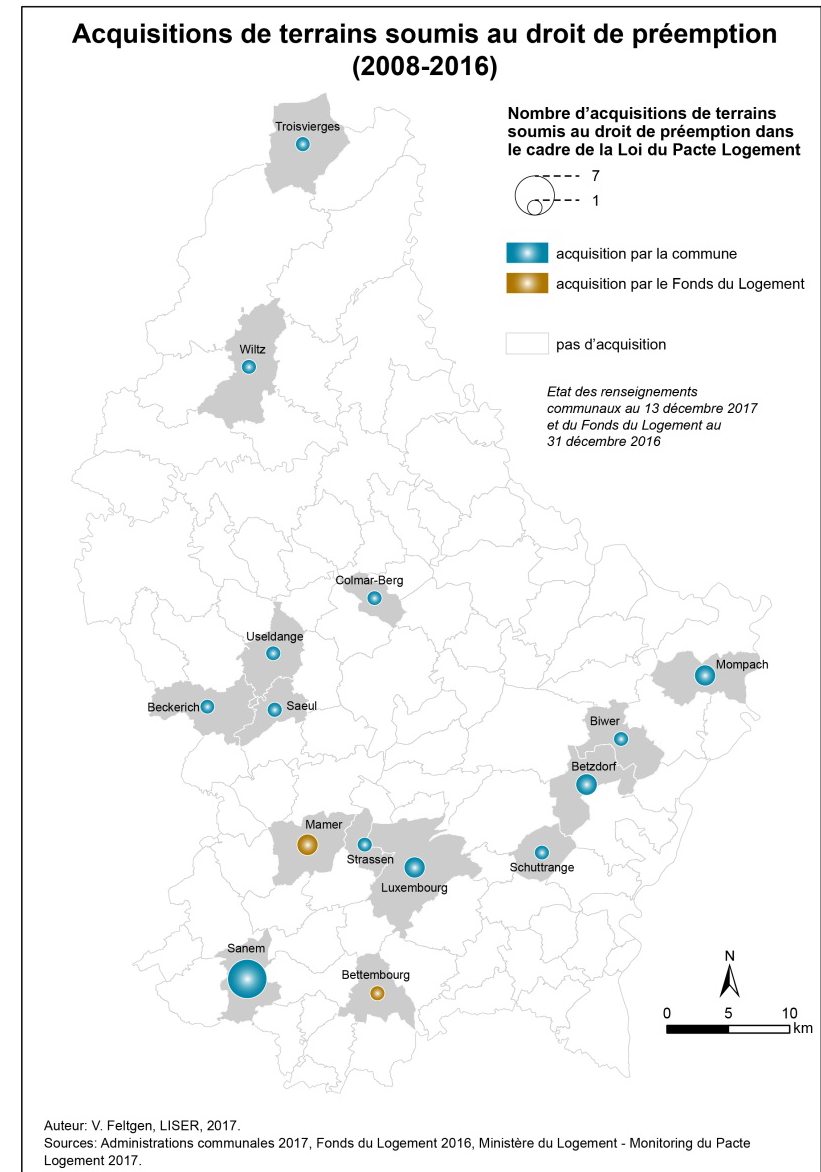
Acquisitions de terrains par les communes et le Fonds du Logement:

21,9 ha

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

dont

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





Droit de préemption: Modifications introduites par la loi dite « OMNIBUS » (depuis le 1^{er} avril 2017)

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



La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles



La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: contexte

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

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

La taxe n'est pas déductible en matière fiscale.



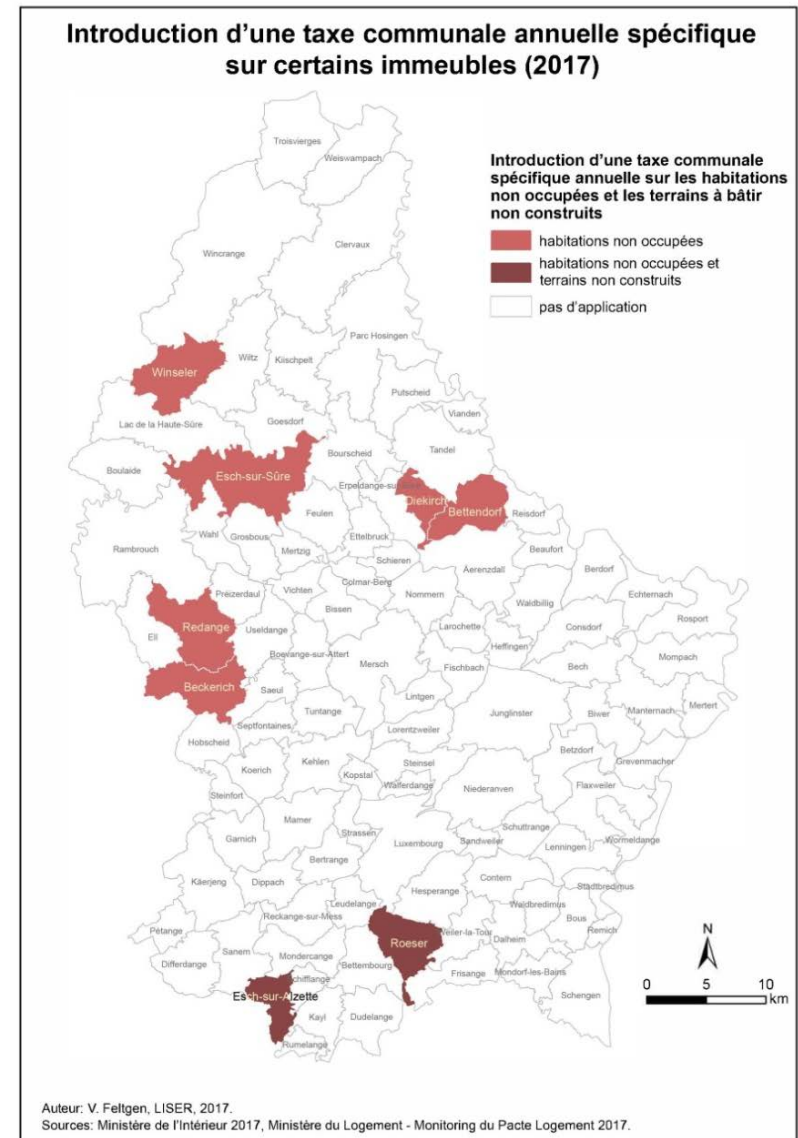
La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: application

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



La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles: avantages

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





Logements à coût modéré



La réalisation de logements à coût modéré: contexte

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

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

Cet instrument

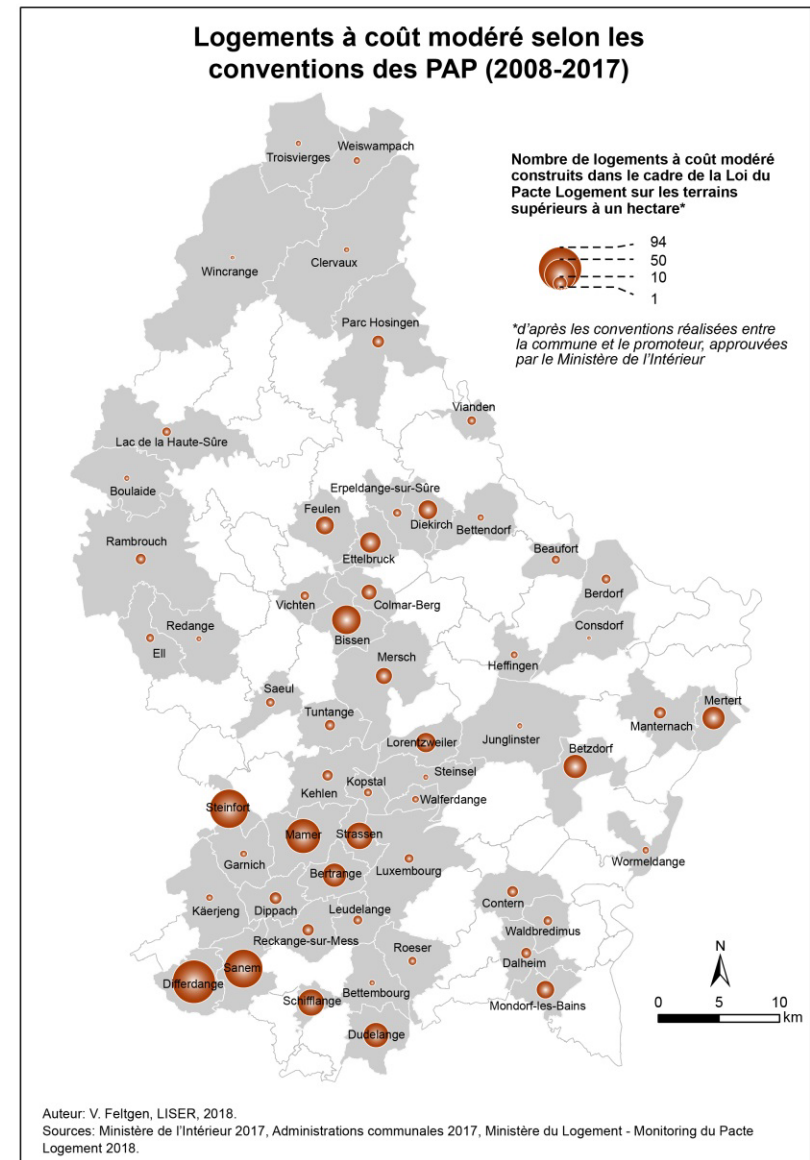
- permet d'augmenter rapidement le nombre de logements à coût modéré dans les communes,
- a un fort impact sur la mixité sociale et
- constitue un moyen efficace pour la création de logements à coût modéré.



La réalisation de logements à coût modéré: application

Entre 2008 et 2017

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





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

Dispositions obligatoires

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

Dispositions facultatives (quelques exemples)

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



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

(à partir du 1^{er} avril 2017)

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



Impôt foncier B6



L'impôt foncier B6: contexte

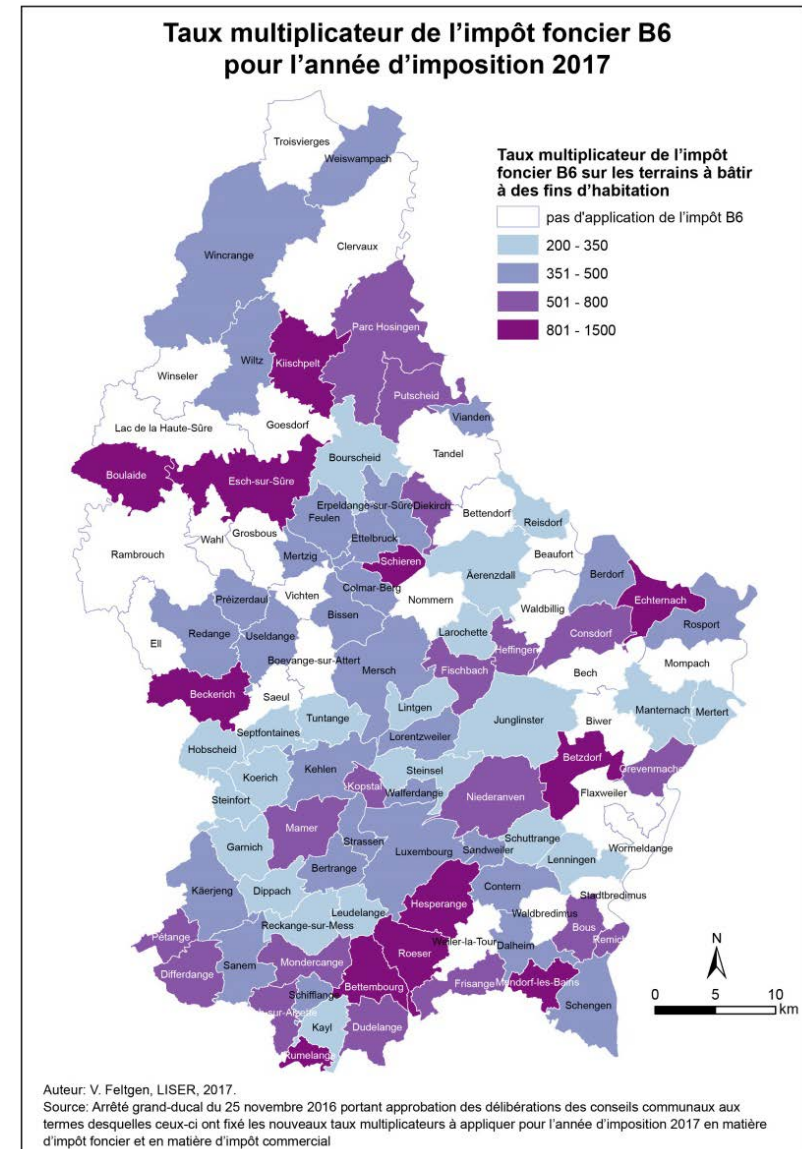
De par la loi, les communes ont le droit d'introduire un impôt sur les immeubles bâtis et non-bâtis ainsi que sur les terrains à bâtir à des fins d'habitation (impôt foncier B5 et B6)

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



L'impôt foncier B6: application

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





Droit d'emphytéose



Le droit d'emphytéose : contexte

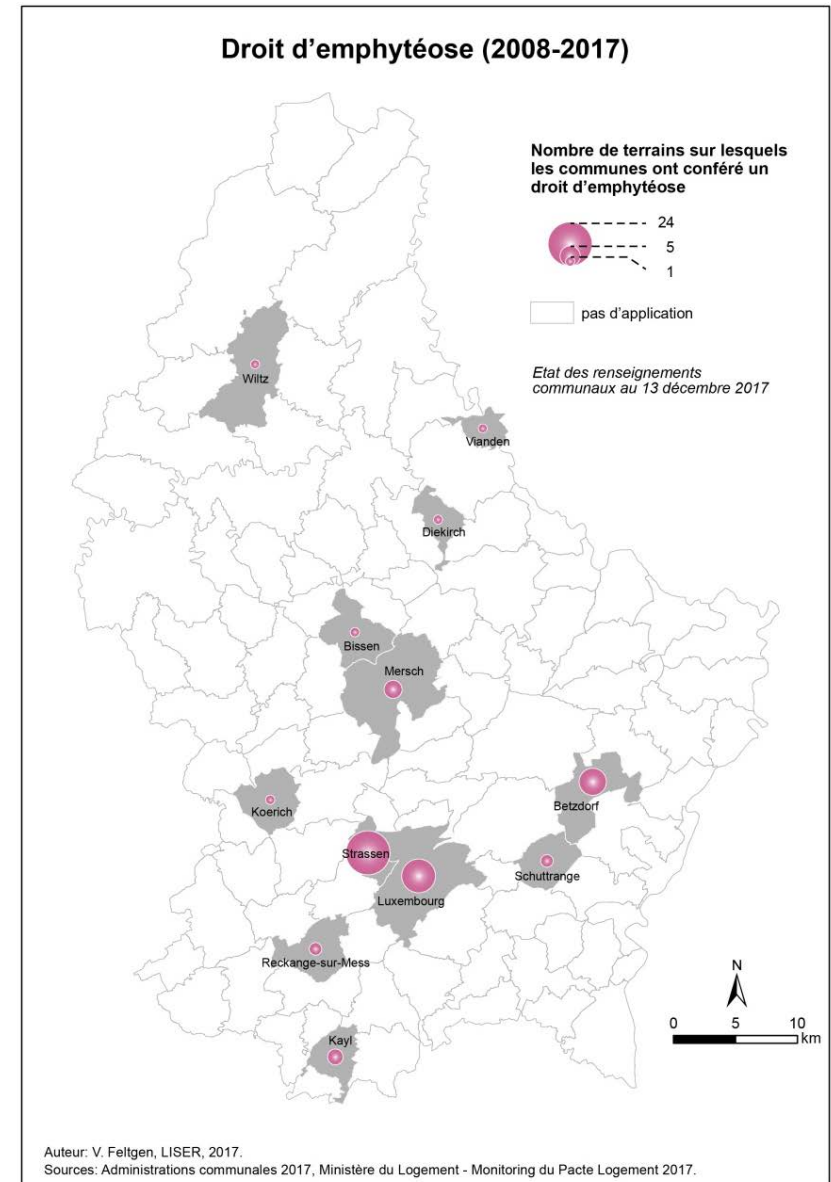
- Contrat de longue durée qui confère au preneur (emphytéote) la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance à convenir avec le propriétaire du bien
- Le terrain reste, moyennant une redevance annuelle, la propriété du bailleur
- Durée du contrat: entre 27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



Le droit d'emphytéose: application

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

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





Exemption de l'impôt sur le revenu



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

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

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

Attention:

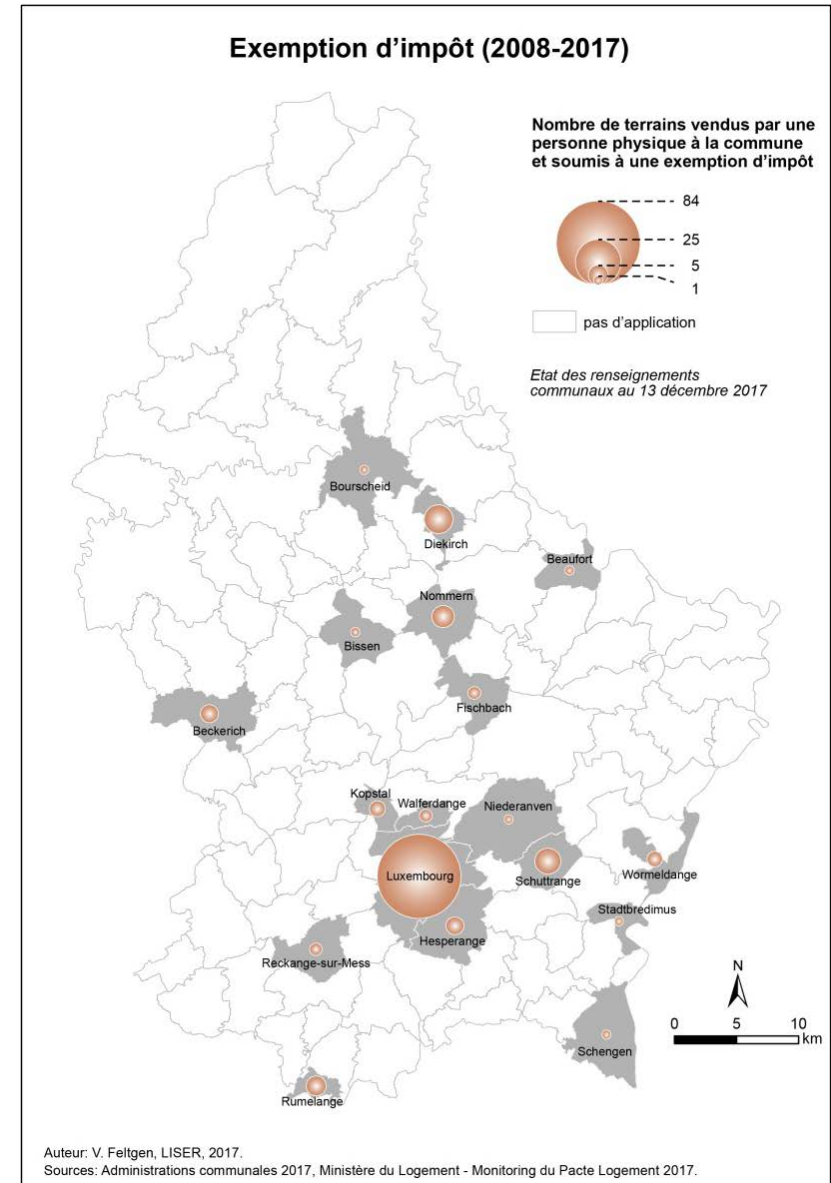
Cette mesure ne s'applique pas aux terrains et immeubles ayant fait l'objet du droit de préemption.



Exemption de l'impôt sur le revenu: application

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

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





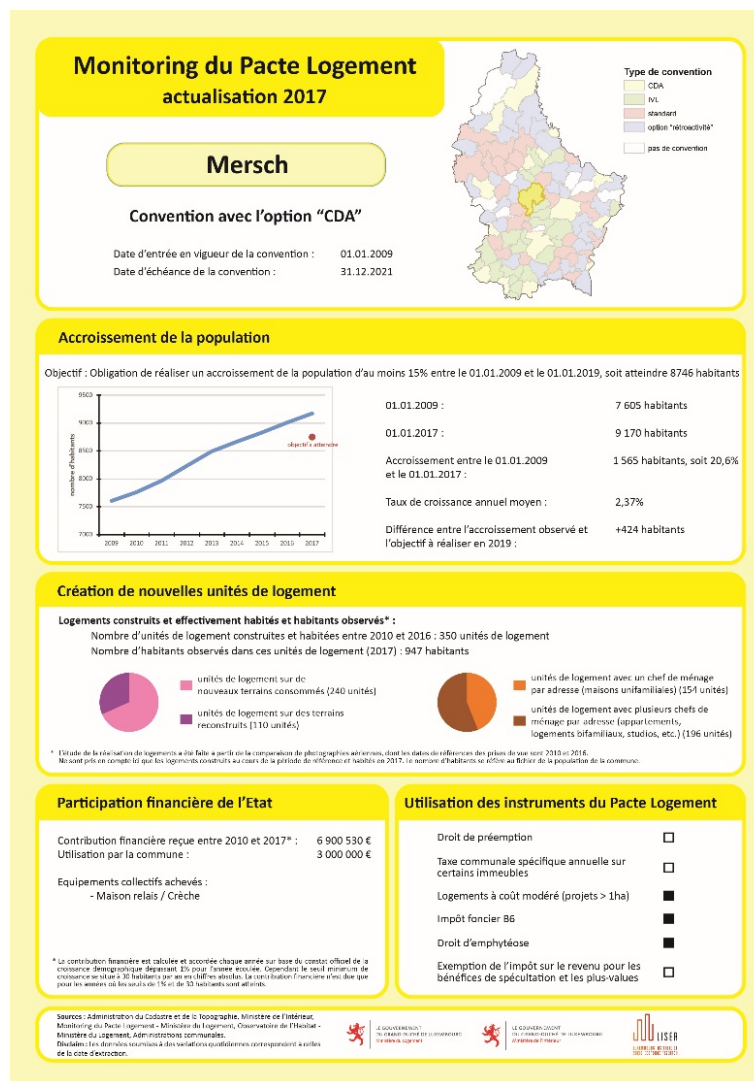
L'exemption de l'impôt sur le revenu: avantages

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



Les fiches par communes







Le suivi du Pacte Logement





2015

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

2016

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

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



2017

Suivi des travaux du GT Pacte Logement 2.0 :

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



MERCI
DE
VOTRE ATTENTION

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

