



MONITORING DU PACTE LOGEMENT

CONFÉRENCE DE PRESSE DU
5 DÉCEMBRE 2011

MARCO SCHANK
MINISTRE DU LOGEMENT



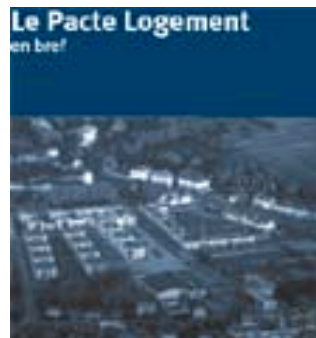
Le Pacte Logement



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.





QUEL EST LE BUT DU PACTE LOGEMENT?

favoriser l'augmentation de l'offre de logements

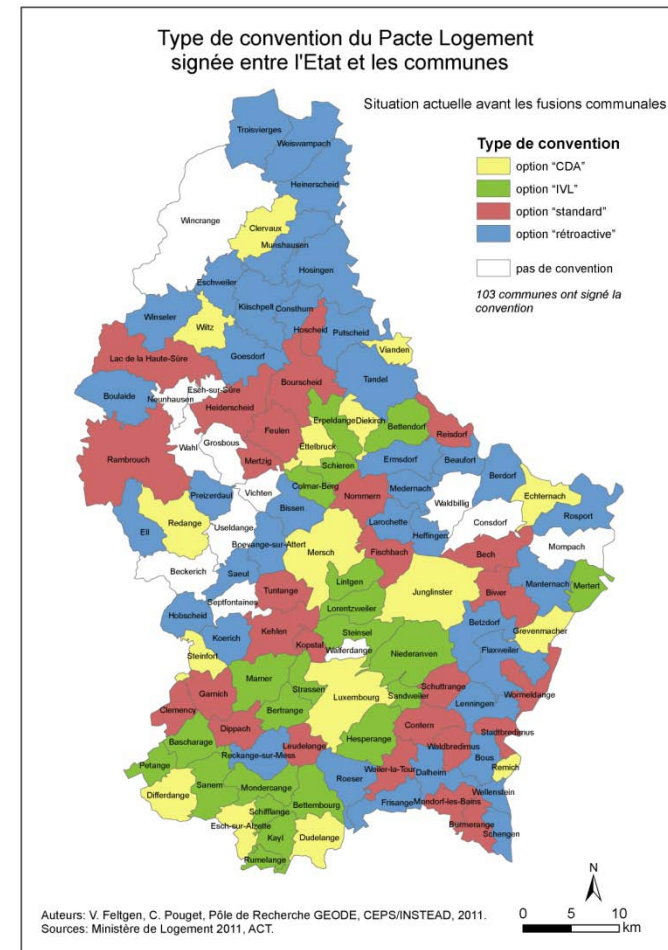
par le biais d'une convention conclue entre le Gouvernement et les communes.



LES COMMUNES SIGNATAIRES

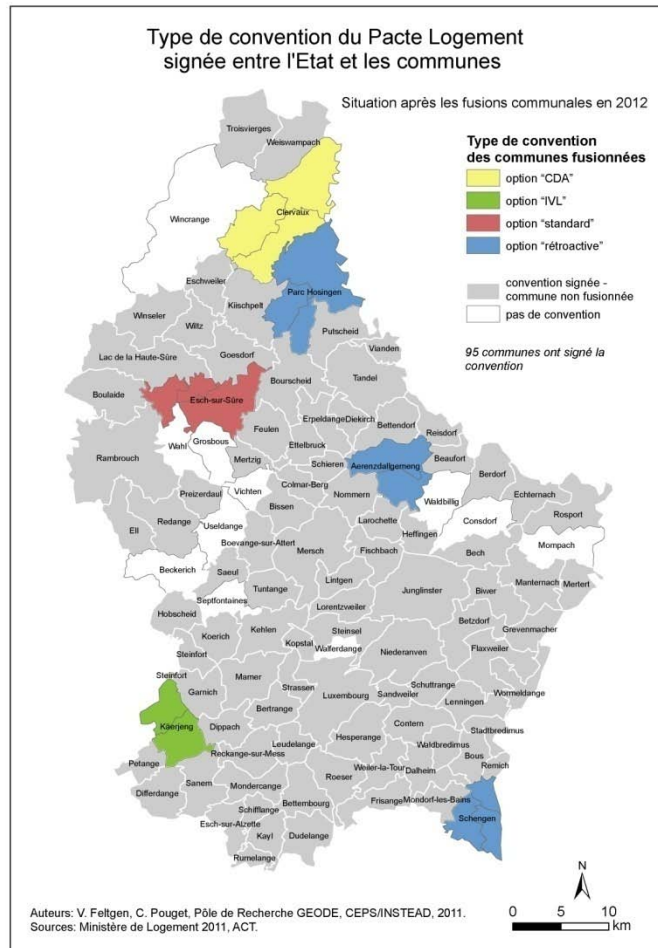
103 communes signataires
en novembre 2011, dont

- 38 communes avec l'option «rétroactive»
- 27 communes avec l'option « standard »
- 22 communes « IVL »
- 16 communes « CDA »





LES FUSIONS COMMUNALES EN 2012



Le 1^{er} janvier 2012, 16 communes vont fusionner et former 6 nouvelles entités:

- « **Clervaux** »:
Clervaux, Munshausen et Heiderscheid (CDA)
- « **Parc Hosingen** »:
Hosingen, Hoscheid, Consthum (rétroactivité)
- « **Äerenzdall** »:
Medernach et Ermsdorf (rétroactivité)
- « **Esch-sur-Sûre** »:
Heinerscheid, Esch-sur-Sûre, Neunhausen (standard)
- « **Käerjeng** »:
Bascharage et Clemency (IVL)
- « **Schengen** »:
Schengen, Burmerange et Wellenstein (rétroactivité)



LA CONVENTION « PACTE LOGEMENT » - ENGAGEMENT DES COMMUNES

- Augmenter la population d'au moins 15% sur une période de 10 ans
- Participer activement aux efforts et mesures de l'Etat tendant à réduire le coût du foncier
- Assurer une mixité sociale de la population
- Viser une utilisation plus rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée



LA CONVENTION « PACTE LOGEMENT » - ENGAGEMENT DE L'ÉTAT

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.



Le Monitoring du Pacte Logement



LES OBJECTIFS DU MONITORING

- 1. Vérifier si les communes remplissent leurs obligations** prévues dans les conventions « Pacte Logement ».
- 2. Mesurer l'impact des dispositions de la loi du Pacte Logement** au niveau du pays.



I. Obligations des communes



VÉRIFIER SI LES COMMUNES REMPLISSENT LEURS OBLIGATIONS

Suivi de l'évolution annuelle au niveau de la convention de:

- la croissance de la population
- la création de logements
- la réalisation d'équipements collectifs



LA POPULATION

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 2011?
- Quota manquant pour atteindre l'objectif des 15% notamment pour les communes avec l'option « rétroactive » dont la convention se termine en 2013.



LA POPULATION - BILAN

| Type commune | Accroissement global au 01.01.2011 | Accroissement en % | Moyenne annuelle | Différence obligation accroissement 15% |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|---|
| Rétroactivité 2003 -2013 | 11.807 | 20,60% | 2,06% | + 5,60% (réel) |
| Standard | 3.420 | -- | 1,86% | +3,6% (projection) |
| IVL | 8.065 | -- | 1,58% | +0,8% (projection) |
| CDA | 14.674 | -- | 1,78% | +2,8% (projection) |
| | | -- | | |



LA CRÉATION DE LOGEMENTS

La création de logements



LA CRÉATION DE BÂTIMENTS ET DE LOGEMENTS – ÉTAT DES LIEUX

Par le biais des conventions « Pacte Logement », les communes se sont engagées à faire créer:

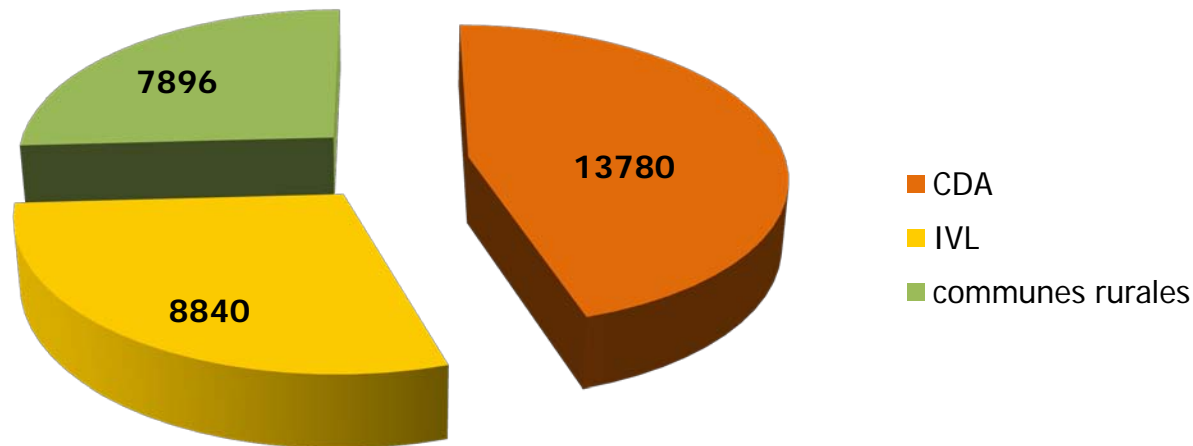
- 51.811 unités de logements
- pour une population pressentie de 119.165 habitants (moyenne de 2,3 habitants/unité)

Source: Intranet www.pacte-logement.lu (données des communes au 29 novembre 2011)



LA CRÉATION DE BÂTIMENTS ET DE LOGEMENTS – ÉTAT DES LIEUX

Unités de logements en voie de procédure, en voie de construction, en voie de rénovation ou achevées : 30.516

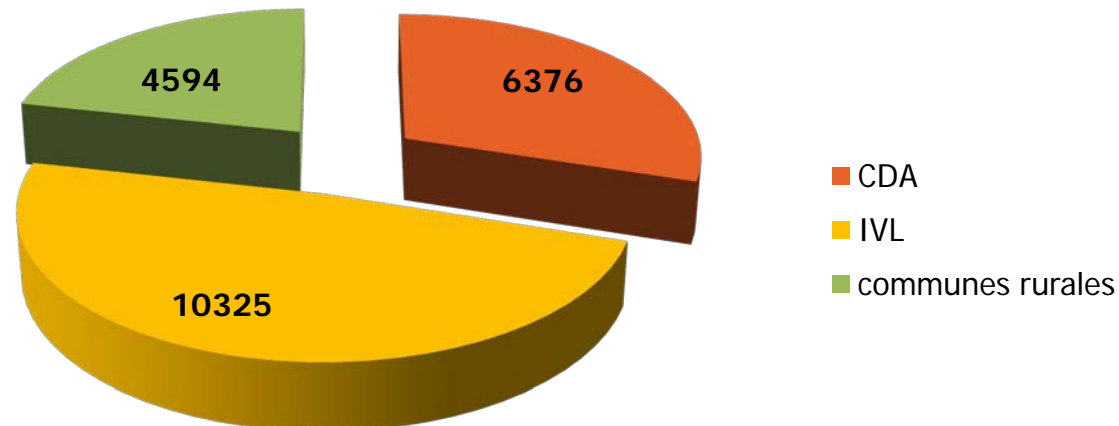


Source: Intranet www.pacte-logement.lu (données des communes au 29 novembre 2011)



LA CRÉATION DE BÂTIMENTS ET DE LOGEMENTS – ÉTAT DES LIEUX

Unités de logements réalisables en voie de planification ou à envisager: 21.295



Source: Intranet www.pacte-logement.lu (données des communes au 29 novembre 2011)



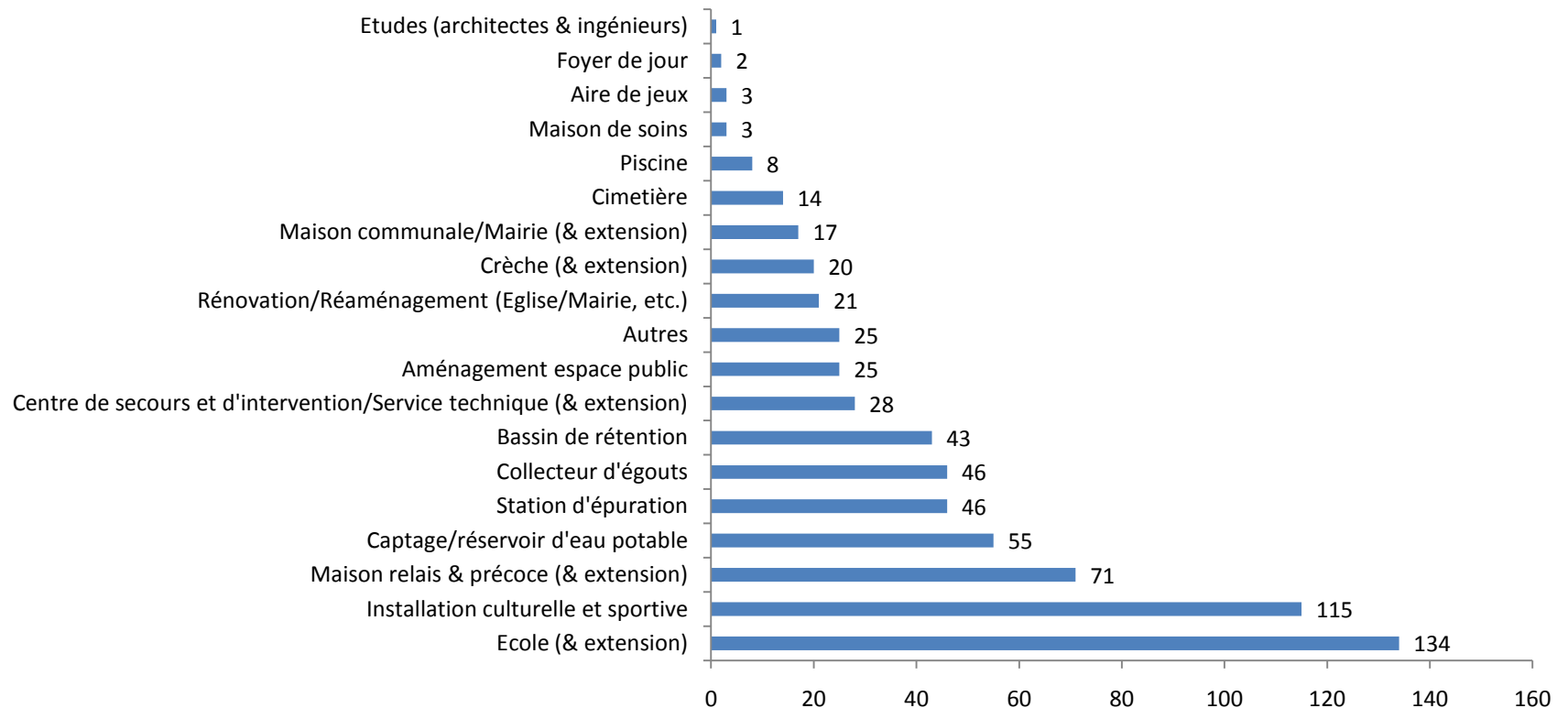
EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La réalisation d'équipements collectifs



LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS – PROJECTIONS

Equipements collectifs à réaliser par toutes les communes sur base de leurs indications



Source: Intranet www.pacte-logement.lu (données des communes au 25 novembre 2011)



LA RÉALISATION ET LE FINANCEMENT D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

Ensemble des projets d'équipements collectifs financés jusqu'à présent par toutes les communes:

- 7 écoles
- 8 maisons relais
- 7 stations d'épuration, de pompage, réservoirs d'eau, collecteurs
- 3 centres culturels
- 3 halls sportifs, piscines



UTILISATION DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DE L'ÉTAT

- Nombre de communes ayant reçu des contributions financières
86 sur 101 → 85% → ~77,2 M euros dont:
 - Nombre de communes ayant utilisé complètement ou partiellement les contributions financières 28 sur 86 → 32,56% → ~ 43,1 M euros
 - Nombre de communes n'ayant pas encore utilisé les contributions financières 58 sur 86 → 67,44% → ~ 34,1 M euros

| Commune | 2008 | 2009 | 2010 | Total | % | Utilisation | % |
|---------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Rétroactivité | 1 590 525,00 | 7 657 200,00 | 2 759 760,00 | 12 007 485,00 | 15,56% | 2 336 235,00 | 5,42% |
| Standard | 2 402 685,00 | 4 466 745,00 | 2 596 275,00 | 9 465 705,00 | 12,27% | 5 547 915,00 | 12,88% |
| IVL | 3 936 667,50 | 10 024 835,00 | 5 220 990,00 | 19 182 492,50 | 24,86% | 9 119 567,37 | 21,17% |
| CDA | 1 696 999,50 | 21 964 416,00 | 12 838 491,00 | 36 499 906,50 | 47,31% | 26 072 195,50 | 60,53% |
| Total | 9 626 877,00 | 44 113 196,00 | 23 415 516,00 | 77 155 589,00 | 100,00% | 43 075 912,87 | 100,00% |



II.

Instrumentes du « Pacte Logement »



L'UTILISATION DES INSTRUMENTS CREEES PAR LA LOI DU PACTE LOGEMENT

1. Droit de préemption
2. Droit d'emphytéose / droit de superficie
3. Mesures administratives et fiscales:
 - Taxe communale spécifique sur certains immeubles
 - Bénéfices de spéculation et les plus-values
4. 10% de la surface nette ou des logements réalisés destinés au logement à coût modéré pour tout projet ≥ 1 ha.



DROIT DE PRÉEMPTION

Droit de préemption



LE DROIT DE PRÉEMPTION - OFFRE

En pratique, le droit de préemption porte essentiellement sur deux types de terrains, à savoir les terrains situés en une **zone d'aménagement différée** du PAG (type 1) et les terrains **directement adjacent au périmètre d'agglomération** et sis à l'extérieur de celui-ci (type 2).

| Région | Zone différée ha | Terrains adjacents ha | Total Actes | Total ha | % |
|--------------|---------------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Nord | 1,43 | 14,05 | 34 | 15,48 | 25,15% |
| Est | 0,1 | 10,38 | 22 | 10,48 | 17,03% |
| Ouest | 0,67 | 4,37 | 24 | 5,04 | 8,19% |
| Centre-Sud | 0 | 12,78 | 28 | 12,78 | 20,77% |
| Centre-Nord | 2,53 | 13,16 | 17 | 15,69 | 25,50% |
| Sud | 1,16 | 0,91 | 9 | 2,07 | 3,36% |
| TOTAL | 5,89 | 55,65 | 134 | 61,54 | 100% |



LE DROIT DE PRÉEMPTION - UTILISATION

- 31%, soit 19,16 ha, de l'offre globale (61,54 ha) ont été acquis par le biais du droit de préemption.
- 87,6% des terrains acquis l'ont été dans les régions Centre-Nord et Centre-Sud.



LE DROIT DE PRÉEMPTION - UTILISATION

| Région | Fonds Zone différée ha | Fonds Terrains adjacents ha | Communes Zone différée ha | Communes Terrains adjacents ha | Total |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|--------------|
| Nord | 0 | 0 | 0,2 | 0 | 0,2 |
| Est | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ouest | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Centre-Sud | 0 | 6,42 | 0 | 3,84 | 10,26 |
| Centre-Nord | 0 | 6,34 | 0 | 0,19 | 6,53 |
| Sud | 0 | 0 | 2,17 | 0 | 2,17 |
| Total | 0 | 12,76 | 2,37 | 4,03 | 19,16 |



LE DROIT D'EMPHYTÉOSE / LE DROIT DE SUPERFICIE

Droit d'emphytéose / droit de superficie



LE DROIT D'EMPHYTÉOSE / LE DROIT DE SUPERFICIE

Exercé d'office par le Fonds du Logement 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.

Le Pacte Logement a permis de sensibiliser et de familiariser les communes à l'usage de cet instrument.

Il faut encore surmonter les appréhensions dues surtout à la longue durée du bail emphytéotique.



LA TAXE COMMUNALE ANNUELLE SPÉCIFIQUE SUR CERTAINS IMMEUBLES

La taxe communale annuelle spécifique sur certains immeubles



LA TAXE COMMUNALE ANNUELLE SPÉCIFIQUE SUR CERTAINS IMMEUBLES

- Immeubles ou parties d'immeubles bâtis destinés au 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:

- 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.



EXEMPTION FISCALE DES PLUS-VALUES ET BÉNÉFICES DE CESSION

Exemption fiscale des plus-values et bénéfices de cession



EXEMPTION FISCALE DES PLUS-VALUES ET BÉNÉFICES DE CESSION

Aucune donnée précise est actuellement disponible concernant le nombre de demandes accordées en vue d'une exemption fiscale des plus-values et bénéfices de cession notamment dû à la complexité et la difficulté de repérage de telles données mais également à cause du respect à garantir concernant la protection des données des particuliers.



LOGEMENTS À COÛT MODÉRÉ

Logements à coût modéré



10% DESTINÉ AU LOGEMENT À COÛT MODÉRÉ

Projets en construction dont une convention entre la commune et le promoteur a été signée après le 22 octobre 2008:

6 projets:

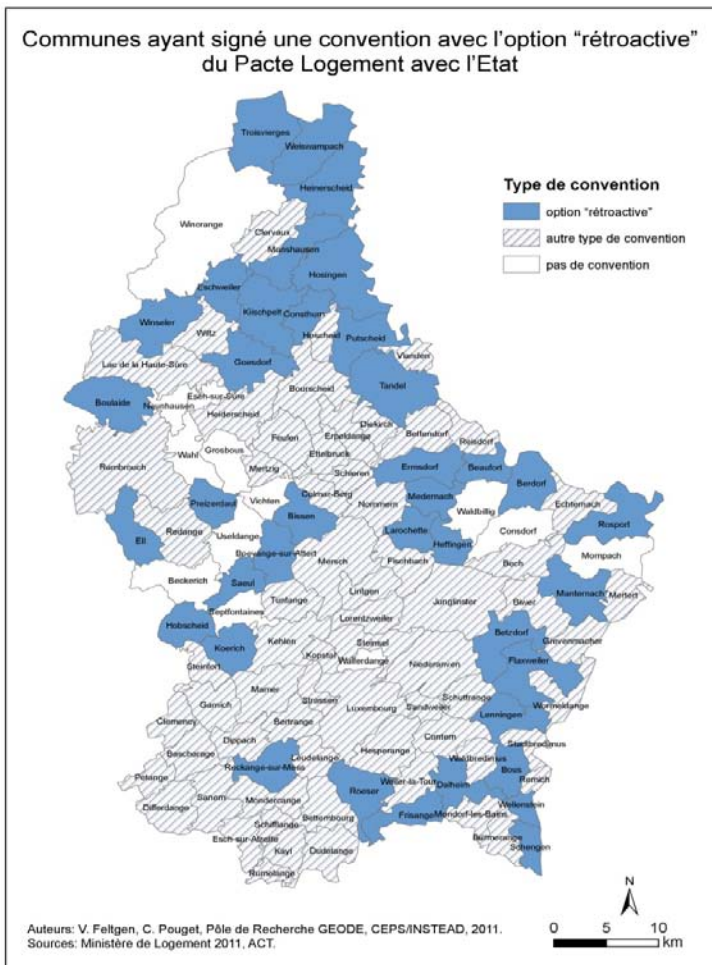
Mamer, Wormeldange, Feulen, Mersch, Vichten

pour un total de 77 logements à coût modéré.

LA CRÉATION DE LOGEMENTS DANS LES COMMUNES AVEC L'OPTION "RÉTROACTIVE" ENTRE 2004 ET 2010



QUELLES COMMUNES ONT ÉTÉ ÉTUDIÉES?



38 communes ayant signé une convention Pacte Logement avec l'option « rétroactive »

MÉTHODOLOGIE (1)

- Localiser les **terrains consommés** par un nouveau bâtiment entre 2004 et 2010
 - Relever les terrains sur lesquels le bâtiment en place a été démoli et un nouveau bâtiment a été construit entre 2004 et 2010 (« **démolition-reconstruction** »)
- > grâce au **contrôle visuel** effectué à partir des photographies aériennes de 2004, 2007 et 2010 (fournies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie)

MÉTHODOLOGIE (2)

- Répertorier sur ces parcelles les **bâtiments habités** en 2011
 - Repérer le **nombre de ménages** et le **nombre de personnes par ménage**
 - Distinction entre **maisons unifamiliales** et **appartements** habités par adresse
- > grâce aux **fichiers de population** des communes de 2011 (fournis par le SIGI et le SDS)

RÉSULTATS

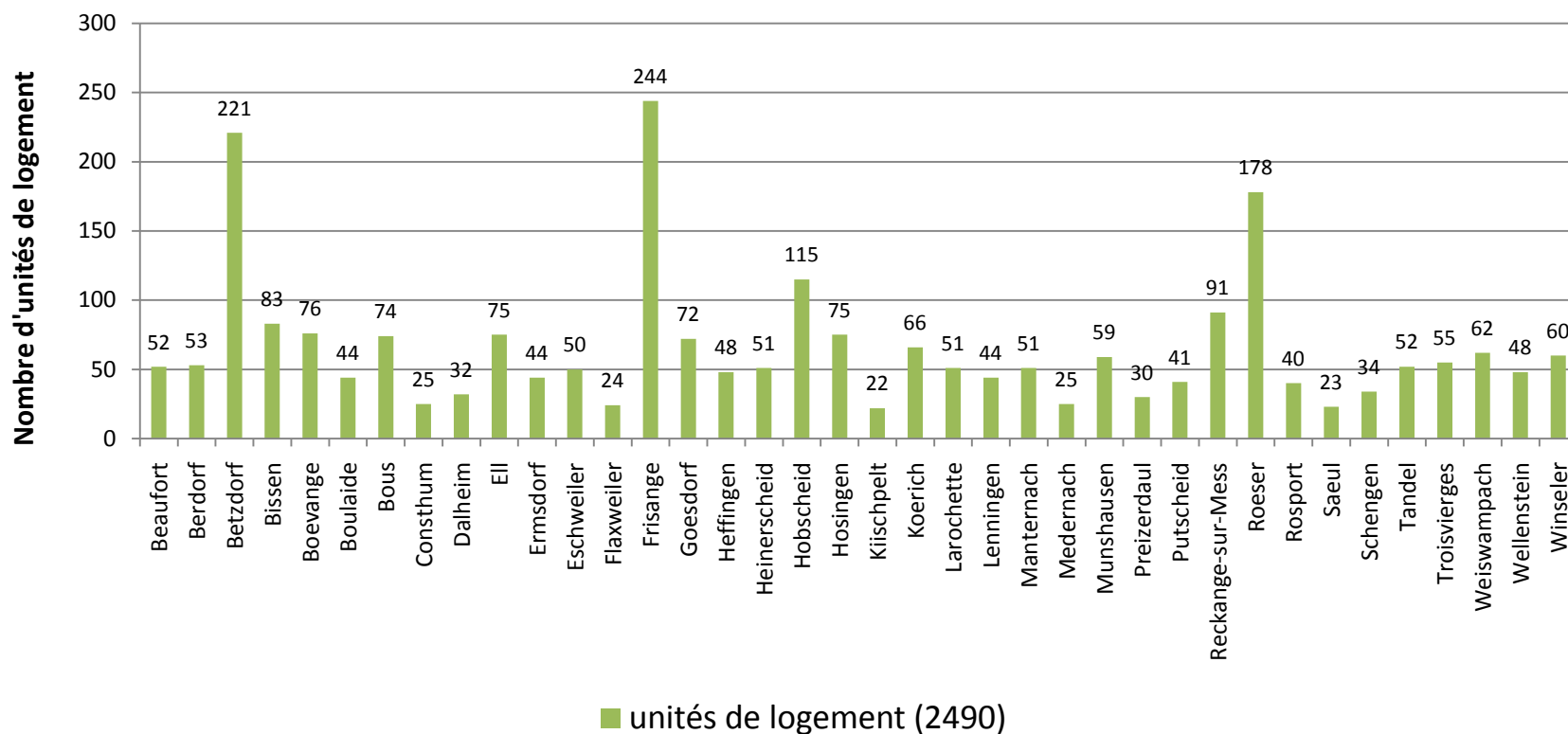
Les résultats se rapportent:

- au nombre de **nouvelles unités de logement** construites entre 2004 et 2010 **et habitées** en 2011: **2 490**

Ces unités de logement sont situées à la fois sur les **nouveaux terrains consommés** entre 2004 et 2010 (1679 unités) **et** sur les terrains où un bâtiment a été démoli pour en construire un nouveau (« **démolition-reconstruction** ») (811 unités).

- au nombre d'**habitants** dans ces unités de logement en 2011: **6 660** (soit 2,67 personnes par logement).

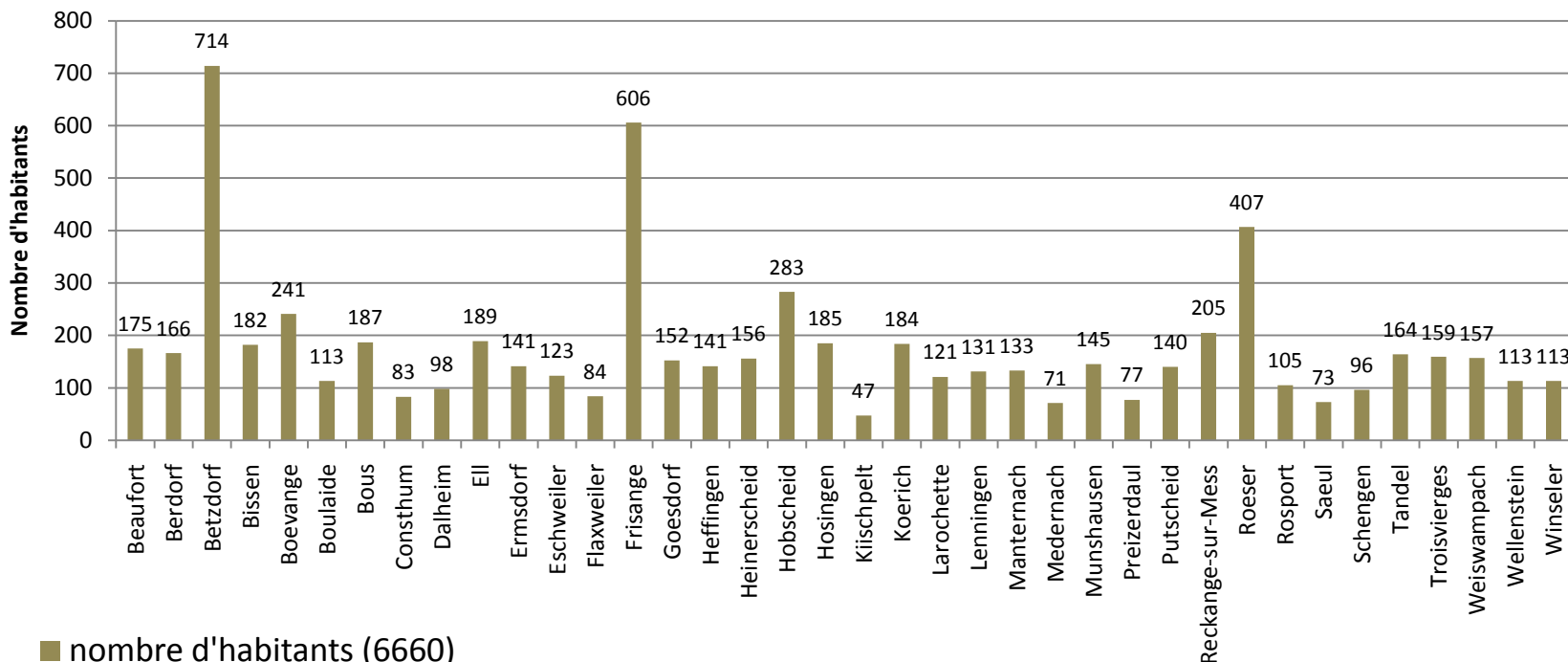
NOMBRE DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT CONSTRUITES ET HABITÉES ENTRE 2004 ET 2010



dont

67% sur des nouveaux terrains consommés
33% sur des terrains de « démolition-reconstruction »

NOMBRE D'HABITANTS DANS LES NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT CONSTRUITES ENTRE 2004 ET 2010



■ nombre d'habitants (6660)

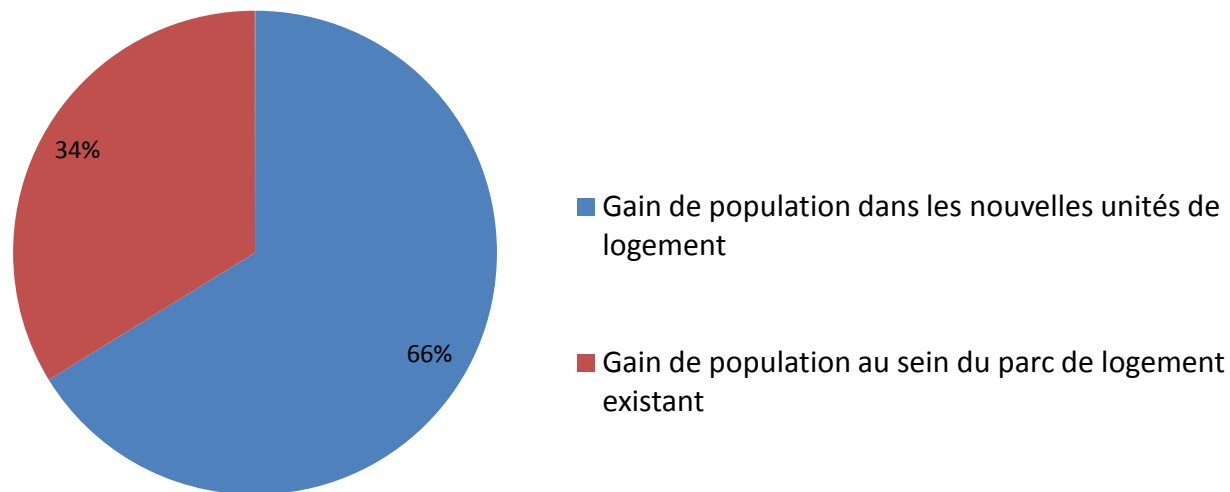
correspondant à 66% du gain de population des communes
avec l'option « rétroactive »

dont

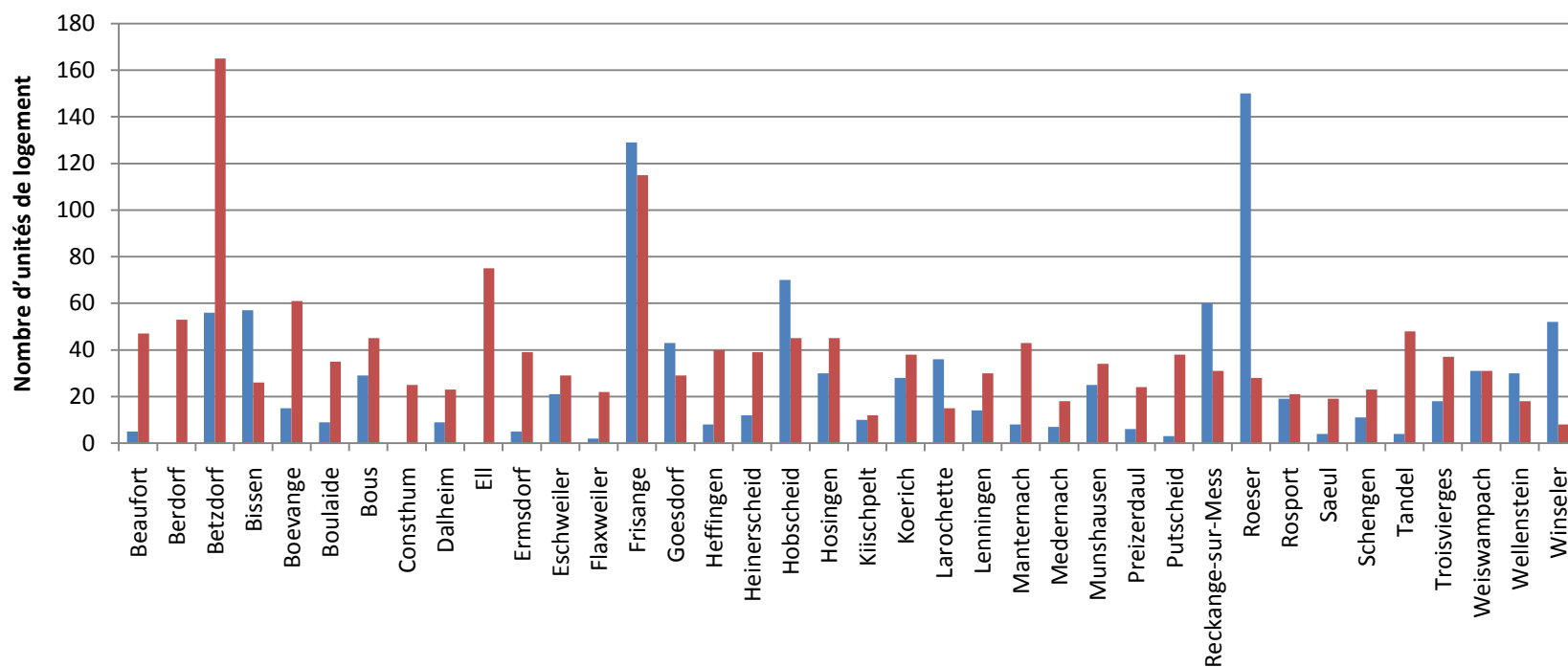
74% dans des unités de logement construites sur des nouveaux terrains consommés
26% dans des unités de logement construites sur des terrains de « démolition-reconstruction »

LES HABITANTS DANS LES NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT

Part des habitants dans les nouvelles unités de logement construites et habitées par rapport au **gain de population total entre 2004 et 2010**



NOMBRE DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT CONSTRUITES ENTRE 2004 ET 2010 PAR TYPE DE LOGEMENT



■ appartements (1016)

■ maisons unifamiliales (1474)

41% des nouvelles unités de logement
avec 30% des habitants dans les nouvelles unités de logement

59% des nouvelles unités de logement
avec 70% des habitants dans les nouvelles unités de logement



PAQUET LOGEMENT –ÉTAT DES LIEUX

Elaboration en cours du projet de loi relatif à la promotion du logement et de l'habitat durable notamment les chapitres suivants:

- la Société Nationale de Développement Urbain (SNDU)
- création d'un guichet unique des aides au logement durable
- l'allocation de loyer et de logement
- les aides au logement au niveau socio-économique, énergétique et écologique
- la Certification du logement durable
- l'Administration des aides au logement

La fiscalité verte dans le secteur du logement

Le crédit d'impôt sur les actes notariaux

Le Plan sectoriel logement



CONSTRUCTIONS D'ENSEMBLES – LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Suite à une première rencontre régionale avec toutes les communes en collaboration avec le Syvicol, le Ministère du Logement a constaté une forte dynamique auprès des communes en matière de logements à coût modéré.

Dans ce contexte, près de 8.900 unités de logements sont ou vont être réalisés dans le futur par les promoteurs publics (Communes, Fonds du Logement, Snhbm) ou d'autres promoteurs (Asbl's, Fabriques d'église, Fondations, ...)

- unités de logements en cours de construction: 760
- construction prévue dans l'immédiat (2012/2013): 630
- logements en planification à moyen et à long terme: 7520

INTENSE COLLABORATION ENTRE LE MINISTÈRE DU LOGEMENT ET LES COMMUNES

Le ministre du Logement ensemble avec le Ministère de la Famille et le Syvicol, a décidé d'aller à nouveau l'encontre des communes et de reprendre son bâton de pèlerin au printemps 2012 dans 4 régions du pays afin de sensibiliser encore plus les nouveaux conseils communaux à la problématique du logement et à la nécessité de s'investir d'avantage dans la réalisation de logements à coût modéré.



MERCI DE VOTRE ATTENTION
ET
À BIENTÔT

WWW.LOGEMENT.LU

