État des lieux du logement à Luxembourg-Ville

Population de la Ville de Luxembourg

(source: Etat civil VdL)

Croissance de la population depuis 2002

Fin 2003: 82.489 habitants

Fin 2013: 103.943 habitants

➔ +2145 habitants en plus par an en moyenne entre 2003 et 2013

Fin 2014: 107.340 habitants

06/05/2015 108.059 habitants

AUTORISATIONS DE BATIR

Logements

Année	Nombre total de logements autorisés
2003	1020
2004	1517
2005	1264
2006	1398
2007	1201
2008	783
2009	1171
2010	816
2011	691
2012	1001
2013	769
2014	1304

(source: Service urbanisme VdL)

- ➔ 1.057 logements en plus par an en moyenne entre 2003 et 2013 tendance décroissante depuis 2009, là où on note une augmentation moyenne de 2500 habitants/an
- ➔ déséquilibre croissant logements/habitants
- ➔ forte croissance des prix de vente et des loyers

déi Lénk STAD

Prix des logements à Luxembourg-Ville

Prix de vente annoncés moyens à Luxembourg-Ville:

T4 2014: maison: 957.000 € --> 5 152 €/m² (+ 1,8% depuis T4 2013)

appartement: 635.700 € --> 6 894 €/m² (+13,3% depuis T4 2013)

Prix des loyers moyens à Luxembourg-Ville

T4 2014: appartement: 22,62 €/m2 (de 16,51 € et 26,32€ suivant quartier)
(+ 4,6 % depuis T4 2013)

Commission des loyers: (source: service Logement VdL)

- 22 dossiers traités au cours de l'année 2014 (14 dossiers en 2013)
- se réunit pour statuer sur les requêtes formulées soit par le propriétaire en vue d'une augmentation du loyer: - 6 dossiers -, soit par le locataire en vue d'une diminution de celui-ci – 16 dossiers -.
- résultats en 2014
  - 1 arrangement
  - 3 affaires retirées
  - 11 affaires irrecevables (locataires souvent mal informés sur la démarche)
  - 1 affaire inscrite au rôle général
  - 6 affaires jugées

Déguerpissements: (source: service Logement VdL)

100 déguerpissements sur le territoire de la Ville de Luxembourg en 2014 (124 déguerpissements en 2013)

Politique du logement “social” à Luxembourg-Ville --> 2017

<u>Logements sociaux</u>

Logements sociaux occupés VdL:	338	488
Logements sociaux en rénovation VdL:	150	

<u>Logements à coût modéré (*)(y compris SNHBM et FdL)</u>

en élaboration	(s/ 1706):	260	1.195
en procédure	(s/1305):	118	
approuvés	(s/2402):	229	
en réalisation	(s/2564):	588	

<u>Baulücken (critère “revenu” absent sauf si ex aequo)</u>

Baulücken I (2006/07)	75	199
Baulücken II (concours 2010)	58	
Baulücken III (concours 2014)	66	

dont 31 en locatif)

(*)coût modéré: conditions d’octroi des primes de construction suivant la loi de 1979
prix de vente de 20% au moins en-dessous du prix au m2 de l’observatoire de l’habitat sur le territoire de la Ville

Détermination de l'impact du logement social et à coût modéré à Luxembourg-Ville

Nombre de logements à Luxembourg-Ville (février 2011):	47.492	51.257
Autorisations de bâtir 2011-2014	3.765	

Pourcentage de logements sociaux: 488/ 51.257 = **0,95** %

Pourcentage de logements à coût modéré: 1.195/ 51.257 = **2,33** %

Comparaison avec d'autres pays ou villes:

France: 17% de logements sociaux en par rapport aux nombre d'habitations à Luxembourg-

Pays-Bas: 32% de logements sociaux

Ville de Vienne: 2/3 des logements appartiennent à la commune, et ils sont loués à 7,5 €/m2
600 millions € d'investissements annuels dans le logement

Ville de Francfort: 30 % des logements sont des logements communaux, loués au prix de 5,5 €/m2
45 millions € d'investissements annuels dans le logement social

Pistes d'intervention pour faire face au problème du logement dans la Ville de Luxembourg

motion déi Lénk du 26-01-2015 étoffée par des propositions concrètes réalisables au niveau communal

Six changements fondamentaux visés au niveau de la politique du logement de la Ville

- ne plus miser exclusivement sur l'intervention de **promoteurs** (qui s'accaparent 20-30 % de marge)
- neutraliser le terrain via **l'emphytéose** (qui compte jusqu'à 50% du prix)
- développer massivement le **logement locatif** via de grands projets initiés et implémentés par la Ville
- mieux mettre en valeur la **surface habitable des logements existants**
- promouvoir le **logement coopératif**
- offrir aussi **autre chose que** des **logements familiaux stéréotypés**

❑ **différentes pistes d'intervention**

❑ dans le cadre de chacune de ces pistes, proposition de **mesures concrètes applicables au niveau communal**

❑ d'autres décisions s'imposent au niveau national (>< présent document)

Opposer à la flambée des prix de l'immobilier une offre de poids à l'intention de ménages familiaux à revenus moyens et faibles

- dresser un **relevé des terrains à bâtir** qui sont **aux mains de la Ville**
- réaliser du **logement social locatif et en propriété** (par une neutralisation du terrain via l'emphytéose) sur les terrains qui se trouvent aux mains de la Ville (e.a. porte de Hollerich, rte d'Arlon) et acheter de nouveaux terrains dans le même but
  - ✓ la Ville dispose d'importantes réserves financières (380 mio dans des fonds de réserve + 339 mio de bonis cumulés jusqu'en 2015)
  - ✓ la mise en oeuvre de projets de construction sans miser sur l'intervention de promoteurs privés permettrait de faire baisser les prix de 20 à 30 %, correspondant à la marge du promoteur
  - ✓ le ministère du Logement subventionnne le logement social à raison de 70 %
- promouvoir des **projets d'habitat groupé/de coopératives d'habitants** (voir aussi plus loin)
- les projets d'envergure dans le cadre du Plan secoriel logement prévoient **30% de logements à coût modéré**
  -->proposer d'intégrer ce pourcentage de 30% dans les projets du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Kirchberg

Opposer à la flambée des prix de l'immobilier une offre de poids à l'intention de ménages familiaux à revenus moyens et faibles (suite)

- promouvoir la transparence des prix de vente en **publiant une moyenne des prix de vente immobiliers par quartier** (l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines établit des statistiques des prix de ventes pour des raisons fiscales)
- **taxer fortement les terrains vacants** et non viabilisés classés en zone d'habitation ainsi que les logements vides
- donner **plus de poids au critère du revenu dans les projets "Baulücken"**; il faudra analyser, quelles personnes obtiennent ce type de logement à l'heure actuelle et vérifier si ces personnes correspondent bien à la clientèle visée
- **éliminer** du règlement des bâtisses de la Ville de **Luxembourg l'obligation de prévoir un parking**, qui constitue un facteur de coût important et qui est contreproductif d'un point de vue écologique
- aménager des **logements d'urgence** (Dringlichkeitswohnungen) pour des personnes dans le besoin, à gérer en coopération entre le service Logement et l'Office social de la Ville
- mettre en place une **agence immobilière communale** qui rassemble les offres des personnes qui ne veulent pas passer par une agence privée et qui donne gratuitement des informations

Préciser les moyens pour protéger les locataires contre des loyers trop élevés

- mettre en oeuvre des **moyens de contrôle spontané** de la part des autorités communales, comme cela existe pour les chambres meublées --> vérifier à cet égard quels sont les moyens dont disposent les communes au vu de la législation nationale et oeuvrer le cas échéant à l'adaptation de celle-ci
- accroître l'intervention de l'**Office social** de la Ville au niveau des problèmes du logement locatif tout en augmentant son personnel
- faire **coopérer** la Commission des loyers avec l'Office social de la Ville
- prévoir une "**allocation logement climat**" en cas d'augmentation du loyer suite à un assaisissement énergétique
- soutenir l'**Agence immobilière sociale** tout en agissant sur la conformité de ces logements
- mettre en place une **agence immobilière communale** qui rassemble les offres des personnes qui ne veulent pas passer par une agence privée et qui donne gratuitement des informations

Promouvoir le logement locatif

- promouvoir le **logement locatif public à grande échelle**, dépassant largement le cadre du public à bas revenus actuel
- promouvoir la **construction de logements locatifs publics** de grande **qualité sociale et écologique**
- promouvoir la **mise en valeur de la surface habitable non utilisée** des logements à des fins locatives
- mettre en place un **plan de rénovation des logements anciens** promouvant l'assainissement énergétique (isolation thermique) des logements locatifs en prévoyant un préfinancement par la commune

Oeuvrer à la diversification du parc locatif avec des logements multigénérationnels

- promouvoir des logements qui permettent à **différentes générations** d'y habiter

  --> faire intervenir les services de la Ville au niveau de la largeur des couloirs, de l'acoustique, de la présence de salles communes, de la dimension (adaptable!) des logements en fonction des besoins changeants au fil du temps, de l'offre de certains services et de l'embauche de personnel pour les offrir, ...
- promouvoir la construction de **logements qui dépassent le cadre de la famille nucléaire traditionnelle** et qui s'adressent à des jeunes, à des migrants, à des personnes qui sont de passage pendant quelques mois, etc. et qui prévoient notamment des espaces communs (cuisine, cantine, salles de réunion, ...)

Aider des propriétaires à réaffecter leur logement devenu trop grand pour eux

- lancer une campagne à ce sujet et faire intervenir activement les services de la Ville auprès de personnes intéressées à **départager leur logement actuel et/ou à obtenir un logement plus petit**

Soutenir la création de logements pour étudiants et jeunes résidents, pour personnes âgées et pour personnes à besoins spécifiques

- créer des **logements pour étudiants**, subventionnnés à 100% par le ministère du Logement
- renouveler le **modèle réalisé par le Fonds du logement à Gasperich** pour jeunes de 16 à 27 ans:
  on y trouve différents studios, des espaces à partager en mode collectif (cuisine, TV) et du personnel d'encadrement des jeunes au niveau de la cohabitation et de la recherche de travail
- considérer le **projet de logement encadré pour jeunes** qui n'habitent plus chez leurs parents, réalisé à **Hespérange**
- aménager des **logements d'urgence** (Dringlichkeitswohnungen) pour des personnes dans le besoin

Encourager l'extension de la surface habitable dans des logements anciens

- créer un **service communal d'information et de conseil des citoyens** qui veulent mettre en valeur à des fins locatives la surface habitable non utilisée de leur logement
- stimuler cette mise en valeur par un **système de taxes et de subsides**

Préciser les moyens dont dispose la Ville en vertu de la loi, pour mobiliser les terrains à bâtir existants dans le cadre du PAG ainsi que les logements non utilisés

au niveau du PAG

- le prix du terrain dépend du zonage
- si un terrain est placé dans le PAG comme prioritaire (servitude), il faut faire un PAP
- si un PAP a été voté, le propriétaire/promoteur ne doit pas nécessairement construire

  --> agir via un impôt foncier élevé et **via les dispositions de l'article 30 de la loi du 28-07-2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**
- puisque la loi de 2011 vaudra **pour le nouveau PAG**, il sera possible de **fixer le volume des constructions** (actuellement, on se limite à déclarer une surface comme zone d'habitation/zone mixte)
- les **autorisations de construire sont valables pour 2 ans seulement**
  --> **faire pression par ce moyen**

On distingue 2 catégories de zones d'urbanisation prioritaire:

1. les zones d'urbanisation prioritaire type I;
2. les zones d'urbanisation prioritaire type II.

(1) La zone d'urbanisation prioritaire de type I comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général et, sans qu'un plan d'aménagement particulier ait été mis en exécution, les fonds de la zone d'urbanisation prioritaire de type I sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 29.

(2) La zone d'urbanisation prioritaire de type II comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 à 12 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 12 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général et sans qu'un plan d'aménagement particulier ait été mis en exécution, les fonds de la zone d'urbanisation prioritaire de type II sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 29.

Préciser les moyens dont dispose la Ville en vertu de la loi, pour mobiliser les terrains à bâtir existants dans le cadre du PAG ainsi que les logements non utilisés (suite)

au niveau de la loi "Pacte logement":

La Ville de Luxembourg a utilisé comme suit les 5 moyens disponibles entre 2009 et 2014 (monitoring - actualisation 2013) :

- droit de préemption: 18% (1890 ares sur 10750 offerts)
- "Baulücken" et coopération avec le Fonds du Logement et la SNHBM : oui
- taxe spécifique sur les terrains vacants et non viabilisés et taxe sur les logements vacants : non
- logements à coût modéré (oui, mais seulement 10%, ce qui correspond au minimum légal)
- impôt foncier différencié B6 sur terrains à bâtir à des fins d'habitation : non

--> il faudra **renforcer la mise en oeuvre des instruments du "Pacte logement " à Luxembourg-Ville**

Explorer et promouvoir des modes d'habitat orientés vers une logique non lucrative, notamment l'habitat groupé et les coopératives d'habitants

Avantages d'une coopérative d'habitation

- * 50% du prix = terrain--> emphytéose amortissable sur 99 ans
  * 50% du prix = construction --> amortissement sur 25 ou 30 ans
  --> **amortissement des emprunts beaucoup plus abordable**

- choix des coopérateurs entre un apport moindre en capital et partant un loyer plus élevé (et vice-versa
  --> **meilleure compatibilité sociale**

- les fonds investis sont engagés dans la copérative et ne permettent pas de générer des profits;
  les coopérateurs qui veulent se retirer récupèrent les fonds investis sans plus-value
  --> autre modèle économique, à but non lucratif
  --> **entrave à la spéculation sur les prix du logement**

- des services d'entre-aide peuvent être organisés au sein de la communauté coopérative
  --> une coopérative d'habitation est **propice à la vie de quartier**

Explorer et promouvoir des modes d'habitat orientés vers une logique non lucrative, notamment l'habitat groupé et les coopératives d'habitants (suite)

Problèmes

- les fonds de soutien publics sont axés sur la propriété privée et non sur la propriété commune/coopérative
  --> **promouvoir un subventionnement de coopératives d'habitation**
- pour pallier le fait que l'administration préfère la sûreté des promoteurs au chaos éventuel à l'intérieur d'un groupe de coopérateurs, **mettre en place un programme d'encadrement de personnes qui s'intéressent à l'habitat coopératif** (soutien social et psychologique; établissement d'un "business plan", ...)
- dans le projet "Centre de Merl" la Ville semble vouloir promouvoir non pas un projet allant en direction d'une propriété coopérative, mais un projet de coopération privée entre plusieurs maîtres d'oeuvre