



FRAKTION

CHAMBRE DES DEPUTES Entrée le: 1 0 NOV. 2016 2549
--

Monsieur Mars di Bartolomeo  
Président de la Chambre des Députés  
Luxembourg

Luxembourg, le 10 novembre 2016

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que, conformément à l'article 80 du règlement de la Chambre des Députés, je souhaiterais poser une question parlementaire à Monsieur le Ministre du Logement concernant la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le mardi 8 novembre 2016, le premier coup de pelle a été donné pour la construction de trois résidences de la SNHBM à Luxembourg-Kirchberg dans le cadre du projet « Domaine du Kiem ». En effet, la société réalise, en collaboration avec le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK), un projet comprenant quelque 900 logements, dont 450 par la Société, au Domaine du Kiem.

Dans ce contexte, je souhaiterais poser les questions suivantes à Monsieur le Ministre du Logement :

- Monsieur le Ministre peut-il informer sur le programme de construction de logements du FUAK pour les prochaines années et les dates respectives d'achèvement ?
- Les logements qui sont réalisés par le FUAK sont-ils destinés à la vente ou à la location sociale ?
- Monsieur le Ministre peut-il me fournir des précisions sur les prix de vente des logements réalisés par le FUAK ?
- Sous quelles conditions un acquéreur peut-il acheter un logement auprès du FUAK ?
- Les logements sont-ils vendus ou loués sur base de critères sociaux et le cas échéant lesquels ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma parfaite considération.

**Marc Lies**  
Député



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Développement durable  
et des Infrastructures

Luxembourg, le **20 DEC. 2016**

**Monsieur Fernand Etgen  
Ministre aux Relations avec  
le Parlement**



**Service Central de Législation  
43, boulevard F.D. Roosevelt  
L – 2450 Luxembourg**

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous communiquer en annexe la réponse du Ministre du Développement durable et des Infrastructures à la question parlementaire N°2549 du 10 novembre 2016 de l'honorable député Monsieur Marc Lies, concernant la réalisation de logements locatifs sociaux à Luxembourg-Kirchberg, tout en vous priant de bien vouloir en assurer la transmission à Monsieur le Président de la Chambre des Députés.

Recevez, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

**François Bausch  
Ministre du Développement durable  
et des Infrastructures**

**Réponse de Monsieur François BAUSCH, Ministre du Développement durable et des Infrastructures à la question parlementaire n° 2549 du 10 novembre 2016 de l'honorable Député Marc Lies**

En réponse à la question parlementaire de l'honorable Député Marc Lies, il y a lieu de préciser que le Gouvernement a contacté le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg (FUAK) en 2014 en vue de mettre en place une politique de logement pour les terrains sur le plateau du Kirchberg.

Dans les grandes lignes, il a été défini que 50% des logements à construire sur le plateau seront des logements sociaux et 50% des logements à coût abordable. Le volet social du programme de logement sur les terrains du Fonds sera réalisé en collaboration avec un promoteur public, à savoir la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. Le second volet, c'est-à-dire celui à coût abordable, sera exécuté par le Fonds avec recours à des promoteurs privés.

Les tableaux ci-après reprennent le programme de logement du Fonds qui sera exécuté à court terme :

**PAP Domaine du Kiem Ouest :**



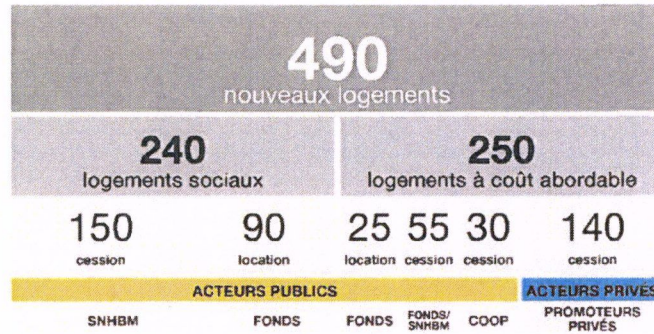
Les logements du Kiem sont, pour le volet social :

- en partie en construction (32 maisons en bande et 169 logements),
- en planification (logements restants).

Les logements du programme de logement à coût abordable sont :

- en partie en commercialisation avec début chantier pour mars 2017 (99 logements),
- en voie de commercialisation pour début 2017 (100 autres logements),
- en voie de développement à partir de 2017 avec une commercialisation envisageable pour fin 2018 (190 logements restants).

**PAP Réimerwee Est Phase 2 et Ouest :**



Les logements du programme de logement social sont en planification avec un début chantier prévu pour septembre 2017.

Les logements du programme de logement à coût abordable sont en planification. Leur commercialisation est prévue pour fin 2018 – début 2019.

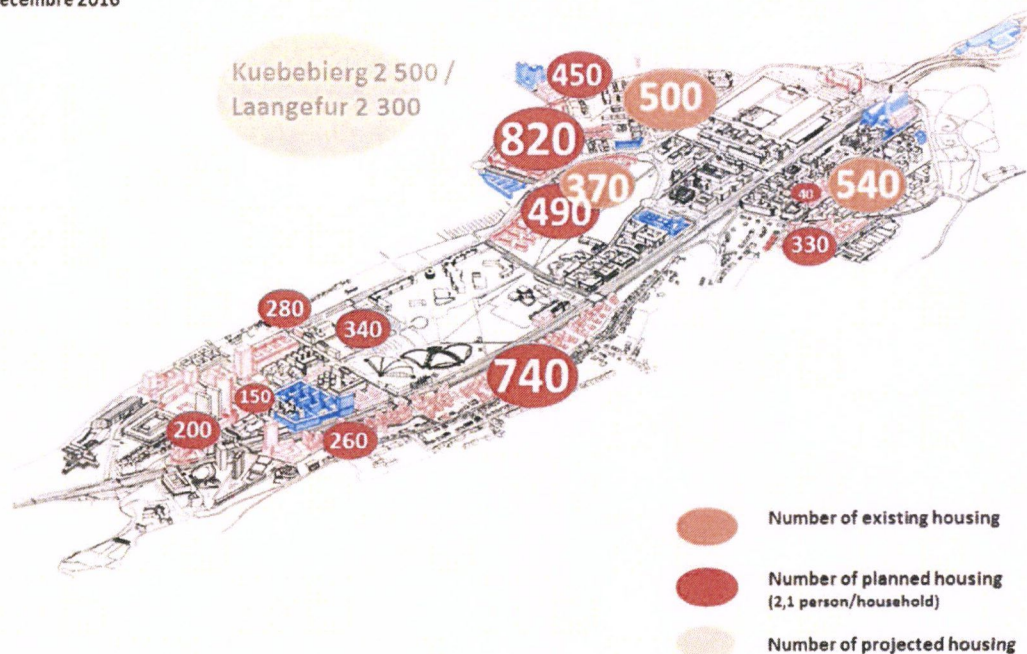
**PAP JFK SUD ZONE A1 :**



Les logements du PAP JFK Sud Zone A1 seront développés à partir de 2017 avec une commercialisation prévue à partir de 2019.

Au final, le Kirchberg comptera environ 10 300 logements, dont :

- 1 400 logements existant actuellement,
- 1 600 logements qui seront réalisés à court terme,
- 2 500 logements qui seront réalisés à moyen terme,
- 4 800 logements à réaliser à long terme.



Les logements sur le plateau du Kirchberg réalisés dans le cadre de la politique de logement à coût abordable sont majoritairement destinés à la cession via bail emphytéotique.

Par immeuble résidentiel, 10% au moins des logements resteront cependant la propriété du Fonds en vue de la location, également dans le cadre d'un programme à loyer abordable.

Les logements sociaux respecteront, dans les grandes lignes, les clés suivantes : 75% de cession et 25% de location.

Pour l'ensemble des logements d'un site d'habitation, le prix du logement moyen est de 4 200€<sup>1</sup> par m<sup>2</sup> de surface utile.

Le promoteur est en droit de vendre les logements avec une variation par rapport au prix moyen précité de -10% à +10%. Le prix d'un emplacement de stationnement peut varier dans la même fourchette en fonction de la taille et de la localisation de l'emplacement.

Les conditions à respecter en vue de l'acquisition d'un logement sont les suivantes :

- > un seul logement à coût abordable peut être acquis par une personne physique sur le plateau du Kirchberg, tous projets d'habitation à coût abordable du Fonds confondus ;
- > le logement est à occuper de manière effective, personnelle, principale et permanente ; la location, la non-occupation ou la mise à disposition gracieuse du logement ne sont pas autorisées ;
- > clause de non-propriété : Le candidat à l'acquisition d'un logement qui est propriétaire ou usufruitier d'un logement au Luxembourg ou à l'étranger doit prouver la cession du logement dont il est propriétaire endéans un délai de trois mois suivant la remise des clés du logement acquis au Kirchberg.
- > condition de l'occupation rémunérée, respectivement de la résidence principale pour les personnes retraitées dans la zone définie : Le candidat-acquéreur d'un logement doit prouver qu'il dispose, au moment de l'acquisition du logement, d'une occupation rémunérée dans la zone telle que définie comme suit :

Territoire de la Ville de Luxembourg, étendu du côté :

- Strassen : zone comprise entre la limite communale et l'autoroute A6,
- Howald : zone comprise entre la limite communale et l'autoroute A1,
- Niederanven et Sandweiler : zone comprise entre la limite communale, l'autoroute et l'aéroport.

Les personnes retraitées, au lieu de travailler dans la zone définie, doivent apporter la preuve quant à leur résidence principale dans la zone définie.

Les logements à coût abordable seront répartis d'après la clé suivante:

> min 45% des logements sont réservés à des candidats-acquéreurs avec enfant(s) à charge ; un candidat-acquéreur avec enfant à charge peut prétendre à un logement de 2 chambres, 3 chambres ou 4 chambres (voire plus si disponible) ;

> max 10% des logements sont réservés à des personnes retraitées ; un candidat-acquéreur retraité peut prétendre à un logement de 1 chambre ou 2 chambres ;

---

<sup>1</sup> y compris TVA à 3% sur le montant autorisé par la loi VEFA, hors la différence de TVA entre 17% et 3% sur les 10% de frais d'étude et hors indexation des tranches d'avancement basé sur l'indice des prix à la construction d'avril 2015

> un candidat-acquéreur sans enfant à charge peut prétendre à un logement de 1 chambre ou 2 chambres.

Outre cette clé de répartition et les conditions à respecter en vue de l'obtention d'un logement, aucun autre critère, notamment financier ou social, n'est à remplir.

Il reste à ajouter que le Fonds dispose d'un droit de préemption / d'une option de rachat en cas de revente du logement et/ou de l'emplacement de stationnement.

Cette option de rachat s'applique sur toute la durée du bail et à toutes les aliénations : à titre onéreux (échanges, etc.), à titre gratuit, à l'exception des donations en ligne directe ou en cas de succession.

Le Fonds ou ses ayants cause est libre d'exercer ou de ne pas exercer ce droit.