GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

MINISTERE DES CLASSES MOYENNES, DU TOURISME
ET DU LOGEMENT

Rapport d'activité 2000

Volume II

DEPARTEMENT DU LOGEMENT

Mars 2001

SOMMAIRE

Page

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT 11

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements 13

1.1. La demande de logements 13

1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980 13
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 1998 et 1999 16
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1982 17
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1992 19
1.1.5. Rapport du "Service National de Lutte contre le Surendettement" de la Ligue Luxembourgeoise de Prévention et d'Action Médico-Sociales Luxembourg (Logement et surendettement) 20

1.2. L'offre de logements 22

1.2.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 1986 et 1998 ... 22
1.2.2. Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés 23
1.2.3. Investissements et prix 25
1.2.4. Evolution des prix des terrains à bâtir entre 1994 et 1998 29

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT 31

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement 33

1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2000 33

1.1.1. Les aides en capital 33

1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition 33
1.1.1.2. Prime d'épargne 36
1.1.1.3. Prime d'amélioration aux logements anciens 37
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil 37
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques 37
1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement 38
1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires 39

1.1.2. Les aides en intérêts 39

1.1.2.1. Subvention d'intérêt 39
1.1.2.2. Bonification d'intérêt 39
1.1.2.3. Autres aides individuelles (ancien régime) 41

Page

1.1.3. La garantie de l'Etat 42
1.1.4. Les crédits-taudis.....42
1.1.5. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne".....43
1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 1999 et 2000 43
1.1.7. Aides individuelles accordées par l'Etat à des jeunes gens âgés de 19 à 25 ans 46
1.1.8. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement.....47

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes en 2000.....50

1.3. Remboursement de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement.....51

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2000.....53

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1991 et 2001..... 55

2. Le Service "Info' Logement".....56

3. Les activités législatives et réglementaires.....59

4. Les activités sur le plan national..... 62

5. Les activités sur le plan international.....64

6. Les questions parlementaires.....65

III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL
.....67

1. Le Fonds pour le logement à coût modéré (Fonds du logement).....69

2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (S.N.H.B.M.).....73

3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.....75

ANNEXES:

- Annexe 1 - Sommaire des tableaux 83
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques 87

INTRODUCTION

Introduction

La croissance de la population, laquelle compte à l'heure actuelle quelque 441.300 habitants (+ 14,8 % depuis 1991), exerce une pression toujours plus forte sur le secteur du logement. La demande de logements fluctue non seulement en fonction du nombre des personnes, mais également en fonction de la taille des ménages. En 1991, avec 144.700 ménages, on notait une croissance de 12 % du nombre de ménages par rapport à 1981. Parallèlement, la taille des ménages a progressivement diminué pour atteindre en 1997 le seuil de 2,7 personnes par ménage.

La répartition géographique très inégale de la population accroît le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La région sud du pays (comprenant 12 communes sur un total de 118 communes) comptabilise près de 37 % de la population sur seulement 8 % du territoire.

Deux indicateurs de l'offre de logements, à savoir le nombre d'autorisations de bâtir accordées et le nombre de logements achevés, sont en baisse. Le nombre d'autorisations de bâtir accordées a diminué de 30 % entre 1991 et 1998 et le nombre de logements achevés a baissé de 12 % entre 1990 et 1996.

Alors que la demande de logements augmente, l'offre présente une tendance à la baisse. Dans les zones urbaines, le coût du logement est particulièrement élevé. Il en résulte qu'il devient de plus en plus difficile de garantir l'accès à un logement "convenable" à un prix "raisonnable".

Les actions gouvernementales en faveur du logement:

a) Les précédentes actions

L'avant-dernière fois que le Gouvernement s'est penché en détail sur la politique générale du logement remonte au 5 janvier 1990, date à laquelle les Ministres ont arrêté les orientations générales sur base d'une proposition élaborée par le Ministre du Logement.

Ces orientations générales constituaient la base pour l'élaboration de toute une palette de mesures dont bon nombre ont été concrétisées à travers les options budgétaires et fiscales finalisées en juillet 1990. D'autres mesures ont connu une suite favorable au fil des années, de sorte que l'inventaire des mesures opérées se présente comme suit:

- élargissement du cercle des bénéficiaires des primes d'acquisition et de construction aux personnes à revenu moyen;

- augmentation du montant des primes d'acquisition et de construction;

- augmentation du montant maximum de la prime d'épargne de 100.000.- à 200.000.- LUF;

- augmentation du montant maximum du prêt pour lequel est due la subvention d'intérêt, à savoir de 3 à 4 millions de francs;

- introduction d'une subvention d'intérêt pour les travaux de transformation;

- augmentation des primes pour handicapés physiques de 200.000.- à 600.000.- francs;

- introduction d'une bonification d'intérêt généralisée, accordée à tous les ménages ayant des enfants à charge; elle n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface;

- augmentation des taux d'amortissement applicables aux immeubles bâtis afin d'améliorer la rentabilité de l'investissement privé dans le logement locatif;

- modification du système des droits proportionnels d'enregistrement et de transcription applicables aux acquisitions de biens immobiliers destinés à servir d'habitation principale;

- introduction du taux de T.V.A. super réduit en matière de logement;

- modification des dispositions ayant trait à la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs et de la prime unique de l'assurance solde restant dû;

- augmentation de l'offre de places à bâtir et de logements destinés à la location et à la vente par les promoteurs publics;

- réduction du taux social à opérer sur les prêts hypothécaires de 7 % en 1992 à 4 % au 15 novembre 1998;

- introduction dans le cadre de la subvention d'intérêt d'un taux de crédit logement à 0 % en faveur des ménages disposant d'un revenu très faible,

- constitution d'une réserve foncière à Luxembourg-Cents permettant à la S.N.H.B.M., en collaboration avec le Fonds du logement, de réaliser quelque 800 logements;

- travaux préliminaires en vue de la création de trois zones d'assainissement situées dans le quartier Italie à Dudelange, dans le quartier du centre à Differdange et dans le quartier du centre à Wiltz;

- création du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall auquel il appartient, en tant que promoteur public, d'assainir ce quartier en déclin;

- adoption d'une nouvelle approche dans le cadre de la location de logements sociaux par l'Etat, les communes et le Fonds du logement;

- amélioration sensible des moyens d'information du grand public, par la création du Service "Info' Logement" et par l'institutionnalisation de la foire dite "Semaine Nationale du Logement", laquelle a lieu tous les deux ans.

Pendant la période 1991-2001, l'Etat a accordé respectivement accordera quelque 46 milliards de francs sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de remboursement de la T.V.A.-Logement.

6,7 milliards de francs, soit 14,6 % du prédit montant, sont versés sous forme d'aides en capital, 15,8 milliards de francs (34,6 %) sous forme d'aides en intérêt, et 7 milliards de francs (16,8 %) sous forme d'aides à la pierre.

Environ 15,5 milliards de francs, soit plus d'un tiers du montant total des aides étatiques, a été remboursé sous forme de la T.V.A.-Logement.

b) les actions récentes

Nonobstant les énormes efforts menés par le Gouvernement et par plusieurs autorités locales en matière de politique du logement, les différents éléments déterminant les règles du jeu entre l'offre et la demande évoluent d'une manière significative, de sorte que l'offre ne peut probablement plus satisfaire la demande à court terme.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement en Conseil a, en date du 5 mai 2000, accepté les mesures proposées par le Ministre du Logement dans son document dénommé « La politique du Logement : Analyses et propositions ». Cette décision a été confirmée par le Gouvernement en Conseil le 6 juillet 2000, de sorte que le ministre ayant le Logement dans ses attributions a déjà pu mettre en œuvre au cours de l'année 2000 quelques mesures, à savoir:

- Constitution d'une zone de réserves foncières à Luxembourg-Cessange

  En date du 28 octobre 1999, le Conseil d'Etat a émis l'avis conforme requis par la loi de 1979 au sujet du projet d'arrêté grand-ducal concernant la constitution d'une zone de réserves foncières à Luxembourg-Cessange. Suite à la publication au Mémorial de l'arrêté grand-ducal qui porte la date du 26 novembre 1999, il est maintenant loisible au F.L.C.M. de procéder à l'acquisition des terrains en question.

- Extension du 7ème programme de construction d'ensembles

  Suite au règlement grand-ducal du 19 mai 2000, l'ensemble des projets inscrits au 7ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés se présente comme suit :

Logements destinés à la vente	2.416
Aménagements de places à bâtir	340
Logements destinés à la location	2.487
Total:	5.243 unités

- Maintien du « taux d'intérêt zéro »

Nonobstant les trois récentes augmentations du taux social pour prêts hypothécaires opérées suite aux hausses générales des taux d'intérêt relatifs aux prêts sur les marchés financiers et des capitaux, le Gouvernement a, par le biais des règlements grand-ducaux des 8 avril, 4 juillet et 30 octobre 2000, pu maintenir le « taux zéro » en faveur des ménages à revenu très modeste et ayant au moins 4 enfants à charge.

Dans le cadre de ces règlements, on a en plus profité de l'occasion pour aligner certains taux de la subvention d'intérêt accordés dans le cadre de l'acquisition d'un logement sur ceux accordés dans le cadre de la construction d'un nouveau logement, compte tenu du même revenu et de la même composition de ménage.

- Augmentation du plafond du montant subventionnable, de 4 à 5 millions de francs dans le cadre de la subvention d'intérêt et de 5 à 6 millions de francs dans le cadre de la bonification d'intérêt.

  Par le prédit règlement grand-ducal du 19 mai 2000, plusieurs paramètres déterminant le cadre pécuniaire pour l'octroi, d'une part, de la subvention d'intérêt, fixée suivant le revenu et la situation de famille du bénéficiaire et, d'autre part, de la bonification d'intérêt qui, placée avant tout dans une optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune, ont été adaptés.

  Ainsi, afin de respecter la déclaration gouvernementale aux termes de laquelle le Gouvernement continuera à favoriser l'accession des particuliers à la propriété d'un logement, le plafond du montant subventionnable d'un prêt hypothécaire a été augmenté de 4 à 5 millions de francs dans le cadre de la subvention d'intérêt, et de 5 à 6 millions de francs dans le cadre de la bonification d'intérêt.

I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements

Les facteurs susceptibles de provoquer un décalage entre l'offre et la demande de logements sont avant tout de nature socio-économique et démographique.

Ainsi, du côté de la **demande de logements**, la variable "évolution de la population" apparaît comme un facteur clé.

Du côté de l'**offre de logements**, le nombre de logements autorisés et achevés traduit en quelque sorte la façon dont le marché du logement répond à cette demande.

1.1. La demande de logements

Depuis la création du Ministère du Logement en 1989, le Gouvernement a mené une politique active en matière de logement, en arrêtant tout un catalogue de mesures ayant des incidences directes sur l'offre et la demande.

Ainsi, du seul côté de la demande, plusieurs mesures décisives ont été introduites depuis lors, dont notamment:

- l'introduction du taux super-réduit de 3 % en matière de TVA-Logement;
- l'introduction d'une plus forte déductibilité fiscale des intérêts débiteurs dans le cadre de l'accession à la propriété;
- l'augmentation des montants concernant les différentes primes et subventions relatives à l'aide individuelle aux logements, ainsi que l'extension du cercle des bénéficiaires de ces primes et subventions.
- l'introduction d'un taux du crédit logement à zéro pour cent dans le cadre de la subvention d'intérêt;
- l'introduction d'une bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement;

1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980

La population du Grand-Duché est toujours croissante et ceci notamment depuis le début des années '80.

D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présentait comme suit:

Au 1er janvier 2000, le Grand-Duché comptait 435.479 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1,5 % par rapport à 1999.

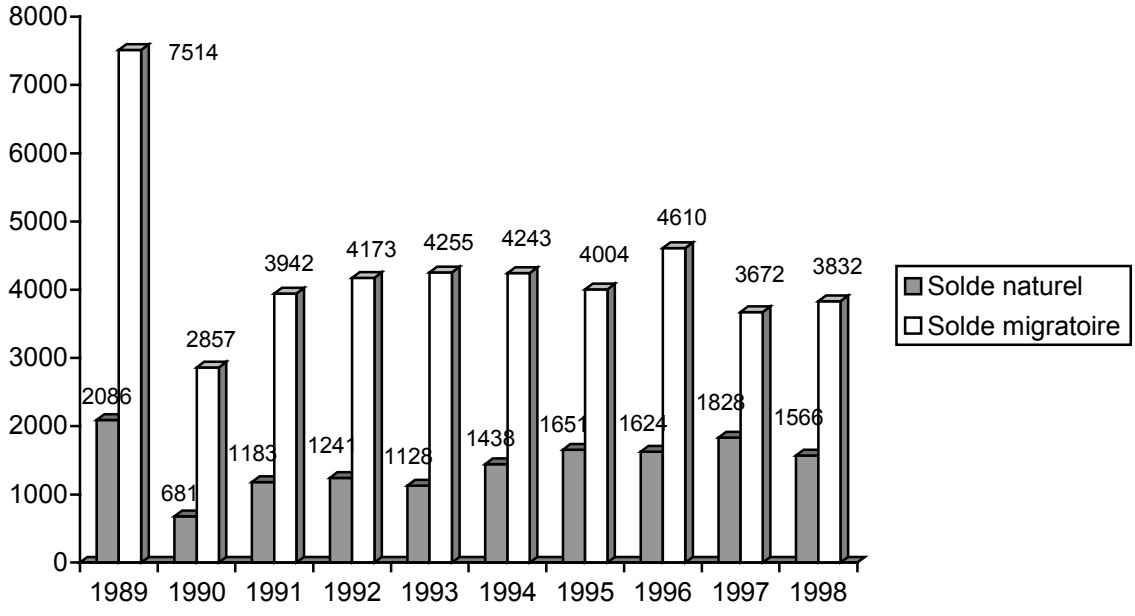
Pendant la seule période de 1989 à 2000, notre population a connu un accroissement de presque 56.200 habitants, correspondant à un accroissement de 1,35 % par année.

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2000

Année	Population au 1er janvier[2]	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total [2]	Variation en %
1980	363.500				
1985	366.200	+ 708	+ 1.992	+ 2.700	+ 0,74
1989	375.800	+ 2.086	+ 7.514	+ 9.600	+ 2,62
1990	379.300	+ 681	+ 2.857	+ 3.500	+ 0,93
1991	384.400	+ 1.163	+ 3.942	+ 5.100	+ 1,35
1992	389.800	+ 1.241	+ 4.173	+ 5.400	+ 1,40
1993	395.200	+ 1.128	+ 4.255	+ 5.400	+ 1,38
1994	400.900	+ 1.438	+ 4.243	+ 5.700	+ 1,44
1995	406.600	+ 1.651	+ 4.004	+ 5.700	+ 1,42
1996	412.800	+ 1.624	+ 4.610	+ 6.200	+ 1,52
1997	418.300	+ 1.828	+ 3.672	+ 5.500	+ 1,33
1998	423.700	+ 1.566	+ 3.832	+ 5.400	+ 1,29
1999	429.200	+ 1.485	+ 4.056	+ 5.500	+ 1,30
2000[1]	435.500	(-)	(-)	+ 6.300	+ 1,50

Source: Statec - Statnews; n° 8/99
[1] (situation au 1.1. de chaque année)
[2] chiffres arrondis
(-) chiffres non disponibles

Graphique 1: Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1989 et 1998



Source: Statec – Statnews n° 8/99
Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 1990-1999 résultent 39.500 unités du solde migratoire, soit environ 3.950 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 1999

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
1981	364.850	270.500	94.350
1987	369.400	269.050	100.350
1989	375.800	273.000	102.800
1990	379.300	273.400	105.900
1991	384.400	274.400	110.000
1992	389.800	275.100	114.700
1993	395.200	275.500	119.700
1994	400.900	276.400	124.500
1995	406.600	274.100	132.500
1996	412.800	274.800	138.000
1997	418.300	275.500	142.800
1998	423.700	276.000	147.700
1999	429.200	276.300	152.900
Variation 1981-1998	+64.350	+5.800	+58.550

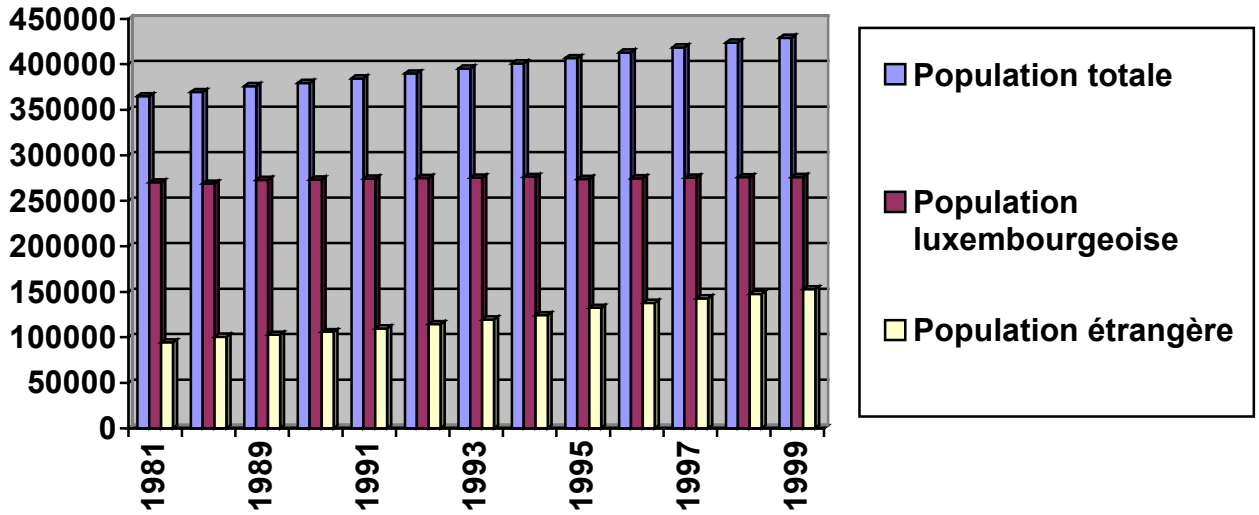
Source: Statec - Le Luxembourg en chiffres - 1999

Depuis le début des années '80, le taux de croissance de la population étrangère est de dix fois supérieur à celui de la population indigène.

Ainsi, en 1999, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,81:1.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 1999 constitue 91% de celui de la population totale.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 1999



Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 1998 et 1999

D'après les chiffres publiés par le STATEC sur le mouvement de la population (cf. STATEC – Le Luxembourg en chiffres 2000), les tendances principales concernant l'année 1999 par rapport à l'année 1998 ont été les suivantes:

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

  L'excédent migratoire a nettement progressé en 1999 par rapport à l'année précédente, soit de 663 unités (+ 16,3 %) pour passer à 4.719 unités.

  En 1999, on a enregistré 12.794 entrées et 8.075 sorties.

- Augmentation du nombre de naissances

  En 1999, l'excédant des naissances fut de 1.789 unités, soit + 20,5 % par rapport à 1998. Il convient de relever dans ce contexte la progression de 11 % du nombre des naissances de la population étrangère, alors que celui relatif aux nationaux recule de 2,4 % par rapport à l'année précédente.

- Baisse du nombre des décès

  En 1999, une diminution de 2,8 % des décès est observée par rapport à l'année précédente. Ainsi, le nombre des décès passe de 3.901 à 3.793 en 1999. A noter que cette baisse de 4,7 % n'a lieu que pour la population de nationalité luxembourgeoise.

- Solde naturel (naissances - décès)

  Le recul de la mortalité et la hausse de la natalité font passer l'excédent des naissances par rapport aux décès de 1.485 en 1998 à 1.789 en 1999.

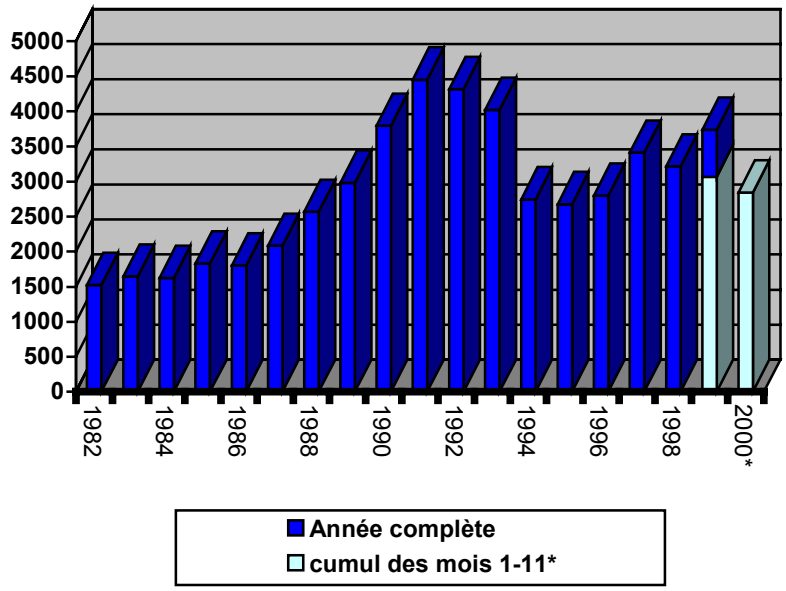
1.1.3. *Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1982*

Etant donné que le nombre des autorisations de bâtir, et surtout celui des autorisations de bâtir relatives aux maisons individuelles, traduit une demande de la part des particuliers prêts à se créer un logement, il semble opportun de considérer l'évolution desdites autorisations sous l'angle d'une demande potentielle en logements.

Entre 1982 et 1991, le nombre des autorisations de bâtir n'a quasiment pas cessé d'augmenter, pour atteindre un niveau historique en 1991 avec 4.452 unités (+78 % par rapport à 1980). A partir de 1992, la situation s'est renversée.

En 1999, le nombre est de 3.739 unités de logement, dont 3.069 unités autorisées durant les 11 premiers mois contre 2.843 unités de logement autorisées lors de la même période en 2000, ce qui constitue une diminution de quelque 7,4 %.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1982 et 2000



Source: Statec - indicateurs rapides
Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

En ce qui concerne l'évolution des autorisations de bâtir selon les différentes catégories de bâtiments, le tableau ci-dessous renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

Tableau 3: Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 1999 et 2000 (cumul des mois 1-11)

	1999	2000	
	nbr.aut.	nbr.aut.	var. %
Maisons individuelles	884	797	- 9,8
Maisons à appartements			
- bâtiments	218	224	+ 2,7
- logements	1.920	1.922	± 0
Logements dans bâtiments non résidentiels	265	124	- 53,2
Total logements	3.069	2.843	- 7,4

Source: Statec – indicateurs rapides

Le nombre des maisons unifamiliales a diminué de 9,8 % en 2000 par rapport à 1999, alors que celui concernant les logements dans les maisons à appartements affiche une augmentation de 2,7 %.

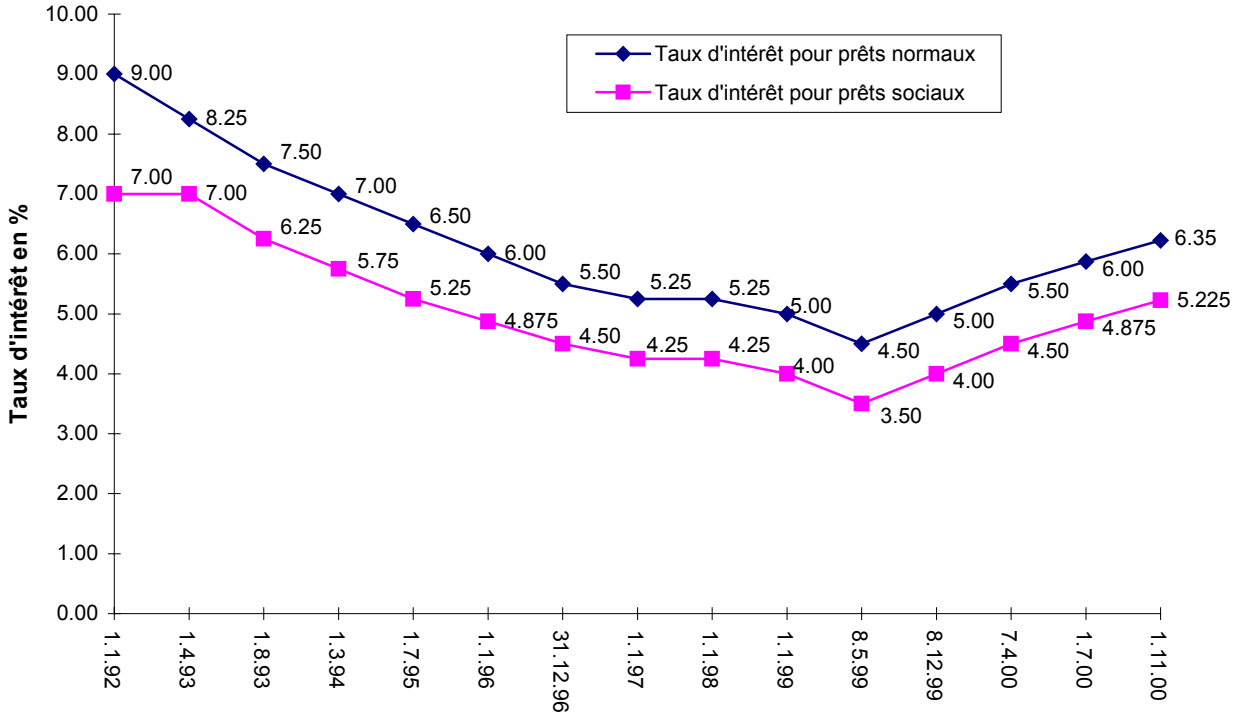
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1992

Suite à la détente des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux, les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires ont diminué considérablement entre 1992 et début 1999.

Dans le sillage de cette diminution, le Gouvernement avait également opéré différentes modifications du taux-plafond des intérêts débiteurs pour les prêts dits sociaux.

Or, depuis mi-1999, on note cependant une augmentation des taux d'intérêt respectifs.

Graphique 4: Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1992 et fin 2000



Source: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

1.1.5. *Rapport du "Service National de Lutte contre le Surendettement" de la Ligue Luxembourgeoise de Prévention et d'Action Médico-Sociales Luxembourg (Logement et Surendettement)*

a) Situation en 2000

En ce qui concerne le statut d'occupation, quelque 35 % des personnes ayant sollicité le service en 2000 étaient des locataires contre 65 % de propriétaires.

Pour ce qui est du loyer moyen payé, celui-ci était compris entre 25.000 et 35.000 LUF. Au delà de 35.000 LUF de loyer, les locataires déclarent éprouver des difficultés de paiement.

Quant à la catégorie des propriétaires, le remboursement moyen sur les prêts hypothécaires était compris entre 40.000 et 50.000 LUF, correspondant à 40-60 % de l'ensemble des dettes de la famille.

Autres données statistiques:

- Durée moyenne de remboursement: 20 ans
- Montant moyen emprunté: 6.000.000 – 8.000.000
- Taux moyen du prêt: 4,5 % - 6 %

b) Situation générale

Arriérés de loyer:

Les dossiers concernant des dettes d'arriérés de loyer s'avèrent plutôt faibles, soit + - 5%, avec cependant une tendance à l'augmentation lors des dernières années. En général, le loyer constitue la dette que les gens présentant des difficultés financières tendent à rembourser aussi longtemps que possible.

Déguerpissements:

Depuis la création du service, le nombre des dossiers ayant trait au déguerpissement s'avère être plutôt faible. S'il y en a eu, le dossier a été traité ensemble avec une assistante sociale qui s'est occupée du relogement, souvent par l'intermédiaire de la commune concernée.

Ventes forcées:

Vu qu'un arrangement avec le créancier est souvent trouvé en dernière minute, le nombre de ventes forcées des logements de personnes surendettées est assez limité. L'une des possibilités consiste à négocier un délai de paiement entre le créditeur et le débiteur afin de permettre au dernier de vendre lui-même son logement en vue d'obtenir un meilleur produit de vente.

Prêts à l'étranger:

En général, les problèmes des personnes s'adressant au service de surendettement sont souvent liés au cumul de prêts personnels.

Pour ce qui est des prêts souscrits à l'étranger, le remboursement des prêts hypothécaires excède en général 60 % de la totalité des engagements. La plupart des gens ayant un prêt hypothécaire à l'étranger possèdent aussi un ou plusieurs prêts personnels à l'étranger (le plus souvent en Belgique).

Corrélation prêts – statut d'occupation du logement

a) Propriétaires

sans prêt(s) à l'étranger:	12 %
avec prêt(s) à l'étranger:	23 %

b) Locataires

sans prêt(s) à l'étranger:	29 %
locataires avec prêt(s) à l'étranger:	36 %

1.2. L'offre de logements

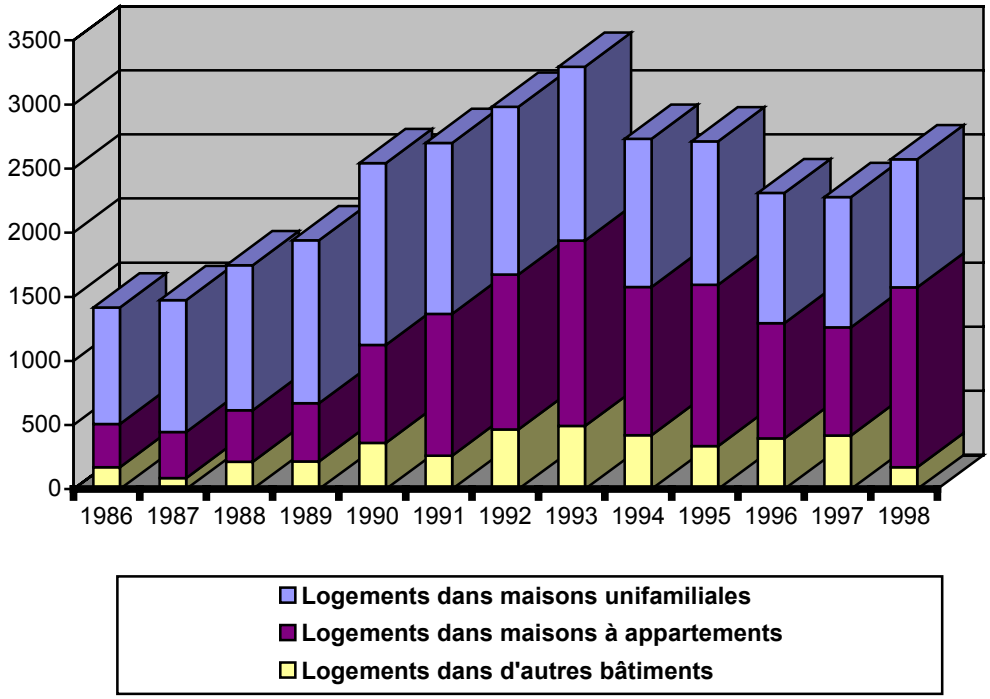
1.2.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 1986 et 1998

Entre 1986 et 1998, 30.632 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.356 unités par année.

Dans les années '90, cette moyenne a été dépassée avec 2.673 logements, soit +13,5 % achevés en moyenne entre 1990 et 1998, contre seulement 1.645 (-30,1 %) unités réalisées en moyenne entre 1986 et 1989.

D'après les derniers résultats connus, la production de l'année 1998, durant laquelle 2.572 logements ont été achevés, est toujours légèrement inférieure à la moyenne constatée lors de la dernière décennie.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 1986 et 1998



Source: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

En 1987, quelque 70 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des **maisons unifamiliales**. Depuis 1998, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 45 % en 1997.

Aux 998 maisons unifamiliales réalisées en 1998 (-1,7 % par rapport à 1997) correspond une surface totale construite de 285.056 m^2, soit un volume bâti de 915.805 m^3.

Quant aux **appartements achevés**, leur quote-part a presque continuellement progressé pour atteindre 71,1 % en 1998.

Aux 1403 appartements (+ 66,4 % par rapport à 1997) correspondent 167.517 m² de surface construite, ainsi que 598.772 m³ de volume bâti pour l'année 1998.

1.2.2. Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés

- Evolution de la taille moyenne des logements

Quant à la surface habitable moyenne par maison unifamiliale, celle-ci est passée de 169,8 m² en 1997 à 172,4 m² en 1998, alors que celle des logements dans les immeubles collectifs a stagné avec en moyenne 78,2 m² (78,3 m² en 1997).

D'après le tableau ci-dessous, la taille moyenne d'un logement (maison unifamiliale ou appartement) a diminué de 10,5 m² pendant les années 1990 à 1998, correspondant à une régression de 8,3 %.

Tableau 4: Evolution de la taille moyenne des logements entre 1990 et 1998

Année	Taille moy. des logts en m²	Variation en %
1990	126,2	
1991	119,4	- 5,4
1992	114,1	- 4,2
1993	113,1	- 0,9
1994	113,0	- 0,1
1995	114,3	+1,2
1996	116,9	+2,3
1997	118,4	+1,5
1998	115,7	-2,3

Source: Statec - bulletin 5/2000

- Evolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements

En 1998, 164 immeubles à appartements ont été réalisés au total, comprenant 1403 unités de logements.

Tableau 5: Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1990 et 1998

Année	nbr. d'immeubles à appart.	nbr. de logts par immeubles à appart.	rapport nbr de logts/ bâtiment
1990	127	764	6,0
1991	133	1.105	8,3
1992	156	1.208	7,7
1993	191	1.447	7,6
1994	140	1.140	8,1
1995	152	1.259	8,3
1996	110	813	7,3
1997	111	843	7,6
1998	164	1.403	8,6

Source: Statec - bulletin 5/2000

- Augmentation du nombre de logements achevés par 1.000 habitants

La croissance dans le secteur du bâtiment s'est traduite par une progression régulière, au cours des années 1988 à 1993, du nombre de logements achevés par 1.000 habitants, avec en moyenne 6,6 logements nouvellement réalisés par 1000 habitants.

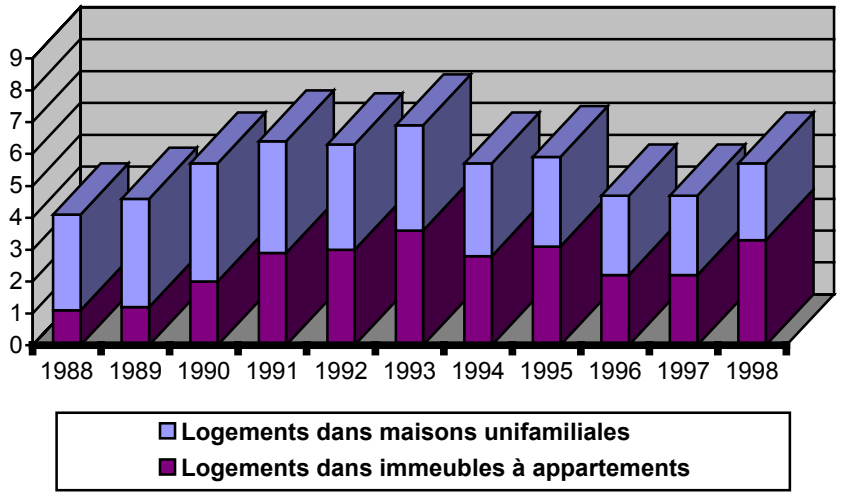
Quant au niveau atteint en 1998, celui-ci est plus faible en comparaison avec celui atteint en moyenne dans les années '90.

Tableau 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1988 et 1998

Année	Population totale	Nombre total de logements		Log. dans maisons unifamiliales		Log. dans immeubles à appartements	
	nombre	nombre unités achevées	nombre de log par. 1000 hab.	nombre unités achevées.	nombre de log. par 1000 hab.	nombre unités achevées.	nombre de log. par 1000 hab.
1988	372.000	1.746	4,7	1.131	3,0	402	1,1
1989	375.800	1.940	5,2	1.270	3,4	453	1,2
1990	379.300	2.543	6,7	1.418	3,7	764	2,0
1991	384.600	2.699	7,0	1.332	3,5	1.105	2,9
1992	389.800	2.982	7,4	1.309	3,3	1.208	3,0
1993	395.200	3.294	8,3	1.355	3,3	1.447	3,6
1994	400.900	2.732	6,8	1.154	2,9	1.140	2,8
1995	406.600	2.713	6,6	1.118	2,8	1.259	3,1
1996	412.800	2.242	5,4	1.016	2,5	813	2,2
1997	418.300	2.277	5,4	1.015	2,5	843	2,2
1998	423.700	2.572	6,1	998	2,4	1.403	3,3

Source: Statec - bulletin 5/2000

Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1988 et 1998



Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

- Nombre de logements achevés selon les régions

La subdivision territoriale en trois voire quatre régions permet d'observer les évolutions suivantes:

Sur le plan national, le nombre total des logements achevés a continuellement progressé entre 1988 et 1993. Depuis 1994, on note cependant un recul de 787 unités en moyenne par rapport à 1993, soit –23,9 %.

En ce qui concerne plus particulièrement la période 1990 – 1998, 2062 logements ont été achevés en moyenne dans le district de Luxembourg, 298 logements dans celui de Diekirch et 312 logements dans celui de Grevenmacher.

Tableau 7: Répartition régionale des logements achevés entre 1988 et 1998

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
1988	1.394 (368*)	79,8 (21,1*)	158	9,1	194	11,1	1.746	+ 18,4
1989	1.493 (343*)	77,0 (17,7*)	249	12,8	198	10,2	1.940	+ 11,1
1990	1.933 (471*)	76,0 (18,5*)	365	14,4	245	9,6	2.543	+ 31,1
1991	2.017 (232*)	74,7 (6,6*)	367	13,6	315	11,7	2.699	+ 6,1
1992	2.344 (427*)	78,1 (14,3*)	269	9,7	369	12,2	2.982	+ 10,5
1993	2.628 (302*)	79,8 (9,2*)	325	9,8	341	10,4	3.294	+ 10,5
1994	1993 (214*)	73,0 (7,8*)	296	10,8	443	16,2	2.732	- 17,0
1995	2.219 (531*)	81,8 (19,6*)	246	9,1	248	9,1	2.713	- 0,7
1996	1.684 (189*)	75,1 (8,4*)	253	11,3	305	13,6	2.242	- 17,3
1997	1.784 (331*)	78,4 (14,5)	192	8,4	301	13,2	2.277	+ 1,6
1998	1.960 (534*)	76,2 (20,8)	368	14,3	244	9,5	2.572	+ 1,3

Source: Statec - bulletin 5/2000
* Chiffres entre parenthèses concernant la seule Ville de Luxembourg

1.2.3. Investissements et prix

En 1998, les **investissements globaux** dans le bâtiment ont atteint un niveau extraordinaire. Avec 35,8 milliards de LUF (+89 % par rapport à 18,9 milliards de LUF en 1997), l'ancien niveau record a été largement dépassé (33,3 milliards de LUF en 1992).

Rappelons encore qu'en 1996, un montant global de 14 milliards de LUF a été investi.

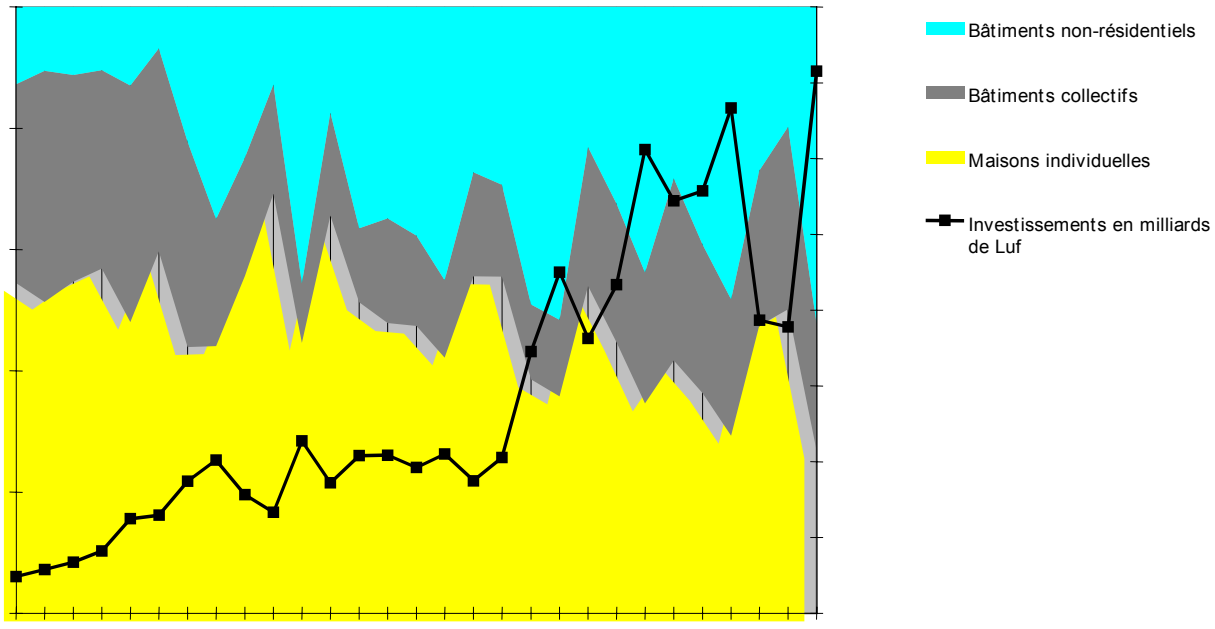
Après une augmentation de 7.8 % en 1997, les investissements dans le *secteur résidentiel* ont été en hausse de 12.5 % en 1998. Ils ont ainsi atteint 17,1 milliards de LUF contre 15,2 milliards de LUF pour l'année précédente.

Dans le *secteur non résidentiel*, après deux années à fort recul, les investissements, avec 18,7 milliards de LUF, ont presque quintuplé et ont dépassé le niveau record de 16,1 milliards de LUF de l'année 1995. En 1997, il n'a été que de 3,8 milliards de LUF. En 1997, le secteur du non-résidentiel n'a représenté qu'un cinquième des montants totaux investis. En 1998, ce pourcentage a atteint 52 %, tandis que la part des maisons unifamiliales est passée de 50 % à 27 % et celle des bâtiments résidentiels collectifs de 30 % à 17 %.

Le *prix unitaire moyen* des logements, lequel reflète plutôt les variations dans la taille et l'exécution des logements que les variations de prix de matériaux et de prestations, a augmenté en 1998 de 3 % pour les maisons unifamiliales. Il a atteint 9,626 millions de LUF en moyenne contre 9,344 millions de LUF en 1997. Pour les logements dans les bâtiments collectifs, une hausse des prix par logement de 13.1 % a été notée. Il passe ainsi de 3,928 millions de LUF à 4,443 en moyenne. Les *prix par m² de surface habitable* ont atteint 55.840 LUF pour les maisons unifamiliales contre 55.023 LUF en 1997 (+1.5 %). Dans les maisons à appartements, après trois années en recul, ils ont augmenté de 13.2 % (56.802 LUF contre 50.186 LUF en 1997).

Le *prix par m³ de volume bâti* a augmenté de 10.278 LUF à 10.490 LUF (+2.1 %) en ce qui concerne les maisons unifamiliales, tandis que celui des bâtiments collectifs a baissé de 5.2 % en passant de 10.982 LUF à 10.451 LUF. En 1992, les prix par m³ bâti avaient dépassé pour la première fois le seuil des 10.000.- LUF (10.392 LUF). En 1998, le prix moyen par m³ dans le secteur résidentiel s'est élevé à 10.451 LUF ce qui prouve que les prix par m³ sont restés étonnamment stables durant ces années.

Graphique 7 : Evolution et répartition des investissements entre 1970 et 1998 selon les différentes catégories de bâtiments



Source: STATEC

– Bâtiments résidentiels réalisés en 1998 selon les maîtres d'ouvrage respectifs

Les 1.165 bâtiments résidentiels construits par les maîtres d'ouvrage respectifs au cours de l'année 1998 sur le territoire national se répartissent de la façon suivante:

Tableau 8: Bâtiments résidentiels construits en 1998 par les divers maîtres d'ouvrage

	Nombre de bâtiments construits par					
Bâtiments résidentiels	**Particuliers (personnes physiques)**	**Promoteurs, sociétés et entreprises de construction**	**A.S.B.L.**	**Etat, communes etc.**	**Sociétés (personnes morales)**	**Total**
Maisons unifamiliales	980	17	-	-	1	998
(dont maisons préfabriquées)	(3)	-	-	-	-	(3)
Immeubles à appartements	40	118	-	4	2	164
Bâtiments au total	1023	135	-	4	3	1165

Source: Statec - bulletin 5/2000

D'après le tableau ci-dessus, quelque 95,8% des 1.023 bâtiments résidentiels ont été réalisés par des particuliers en 1998.

Quant au genre des bâtiments, les 998 maisons unifamiliales construites constituent 85,7 % de l'ensemble des bâtiments résidentiels.

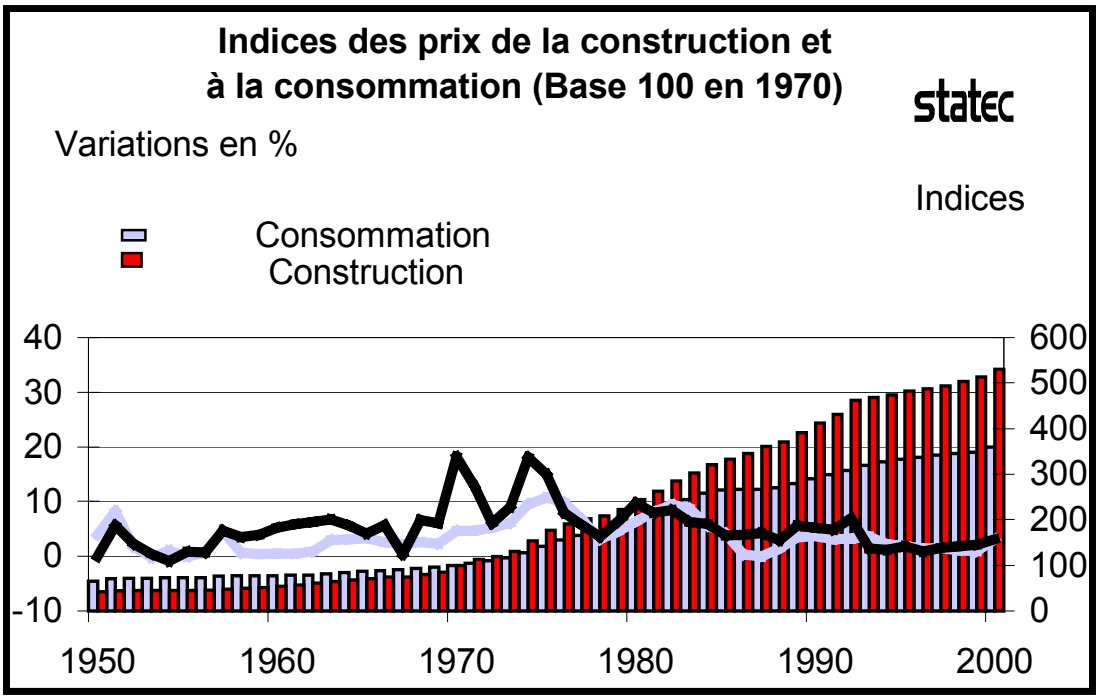
Tableau 9: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1970 et 1998

Année	**Maisons unifamiliales**				**Logements dans immeubles à appartements**			
	Prix par logt en Francs	**Var. en %**	**Prix par m² de surface hab. en Francs**	**Var. en %**	**Prix par logt en Francs**	**Var. en %**	**Prix par m² de surface hab. en Francs**	**Var. en %**
1970	1.408.000.-		10.538.-		861.000.-		10.516.-	
1975	2.382.000.-		17.206.-		1.195.000.-		15.333.-	
1980	3.706.000.-		25.494.-		1.863.000.-		21.785.-	
1985	4.995.000.-		33.343.-		2.804.000.-		32.761.-	
1990	6.893.000.-		43.107.-		3.520.000.-		40.505.-	
1991	7.271.000.-	5,5	45.765.-	6,2	3.217.000.-	-8,6	41.174.-	4,8
1992	8.013.000.-	10,2	49.009.-	7,1	3.685.000.-	14,5	49.109.-	6,9
1993	8.346.000.-	4,2	50.268.-	2,6	3.757.000.-	2,0	49.571.-	0,9
1994	8.732.000.-	4,6	52.787.-	4,9	3.973.000.-	5,7	52.668.-	6,2
1995	8.744.000.-	0,2	52.409.-	-0,7	3.975.000.-	0,0	51.799.-	-1,8
1996	9.038.000.-	3,3	53.604.-	2,3	3.779.000.-	-5,0	50.558.-	-2,4
1997	9.344.000.-	3,4	55.023.-	2,6	3.928.000.-	3,9	50.186.-	-0,7
1998	9.626.000.-	3,0	55.840.-	1,5	4.443.000.-	13,1	56.802.-	13,2

Source: Statec - bulletin 5/2000

En 1998, les *prix par logement*, dans le cas des maisons unifamiliales et surtout dans celui des immeubles à appartements, ont continué à progresser par rapport à 1997.

Graphique 8: **Indices des prix de la construction et à la consommation entre 1991 et 1998**



L'indice des prix de la construction a atteint en 1999 le taux de 513,78 points, correspondant à une augmentation de 2,1 % par rapport à celui atteint en 1998. A titre comparatif, les taux annuels pendant les années 1970-1992 ont été en moyenne supérieurs à + 7 %.

Sur base de l'indice des prix de la construction établi semestriellement par le STATEC, on note d'après le graphique ci-dessus que depuis 1993, les seuils des variations intra-annuelles desdits prix de la construction sont en général inférieurs à ceux de la consommation.

1.2.4. Evolution des prix des terrains à bâtir entre 1994 et 1998

Sur base des **données fournies par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines**, le STATEC retrace l'évolution des prix des terrains à bâtir disponibles jusqu'à l'exercice 1998.

Tableau 10: Evolution du prix moyen des terrains à bâtir sur l'ensemble du pays entre 1994 et 1998

Année de vente	Prix par are en LUF	%
1994	318.668.-	
1995	332.025.-	+ 4,2
1996	326.719.-	- 1,6
1997	331.805.-	+ 1,6
1998	279.665.-	- 15,7

Source: Statec

Ainsi, entre 1994 et 1998, le prix moyen par are avait augmenté d'environ 18 %, alors que sur l'ensemble du pays ce prix avait même diminué de 12,2 % pour la même période.

A la vue de ces prix, il faut cependant noter qu'il s'agit là des montants déclarés à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Les prix réellement payés par les acquéreurs se situent sans aucun doute nettement au-dessus de ces moyennes.

Tableau 11: Evolution du prix moyen des terrains à bâtir dans le canton d'Esch/Alzette entre 1994 et 1998

Année de vente	Prix par are en LUF	%
1994	341.000.-	
1995	327.000.-	- 4,2
1996	416.000.-	+ 27,2
1997	374.000.-	- 10,1
1998	402.000.-	+ 7,5

Source: Statec

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement

Les aides présentées dans ce chapitre sont celles que le Gouvernement a introduites par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ainsi que par les divers règlements d'exécution dont le but est de promouvoir l'accession des particuliers à la propriété d'un logement, en les aidant à se constituer le capital de départ nécessaire par le biais de diverses primes ou en diminuant leur charge mensuelle de remboursement de l'emprunt par le biais des subventions et bonifications d'intérêt.

Ces aides sont, par conséquent, destinées aux personnes qui se proposent de construire, d'acquérir, de transformer ou d'améliorer leur logement.

1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2000

1.1.1. Les aides en capital

Par aides en capital, on entend toutes les aides introduites par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et dont la finalité est de promouvoir l'accession des particuliers à la propriété d'un logement, en les aidant à se constituer le capital de départ, à savoir:

- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques.

En vertu de la législation en vigueur, toutes ces aides sont notamment fonction des revenus et de la composition du ménage.

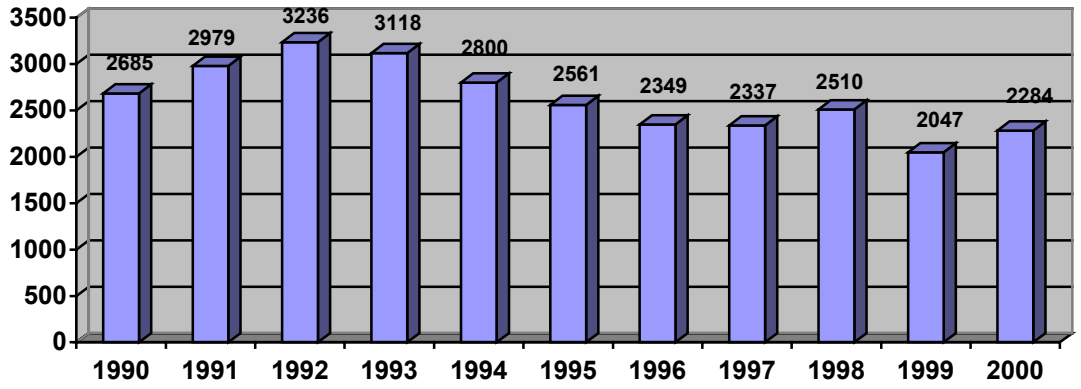
1.1.1.1. Primes de construction/ d'acquisition

Entre 1989 et 1993, le nombre des demandes relatives aux primes de construction/d'acquisition présentées n'a cessé d'augmenter. En 1993, les 4.228 demandes présentées constituaient un seuil record.

Quant à l'exercice 2000, le nombre des 3.404 demandes présentées est plus ou moins équivalent à celui des quatre années précédentes.

Les 2.284 primes accordées en 2000 portaient sur un montant total de 388.905.000 francs, soit quelque 48 millions de francs de plus que l'année précédente.

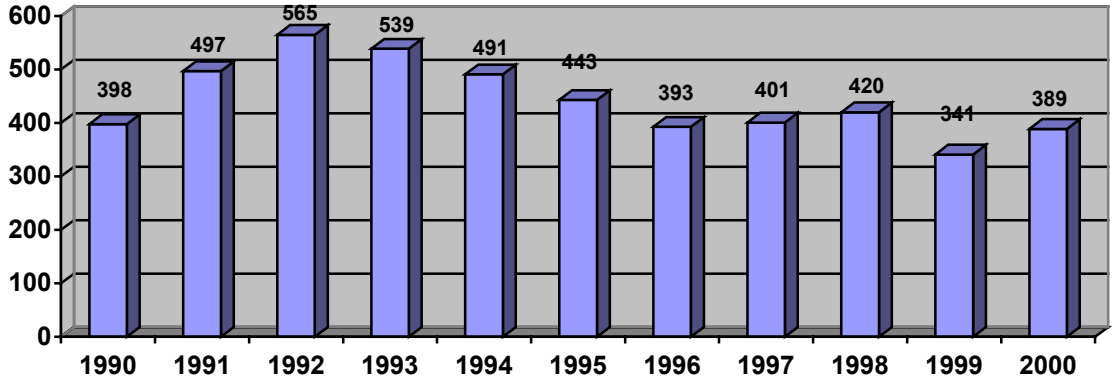
Graphique 9: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000



Source et Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Entre 1990 et 2000, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.628 unités. Quant au chiffre réalisé en 2000, il se situe en dessous de cette moyenne avec 2.284 primes accordées (-13 %).

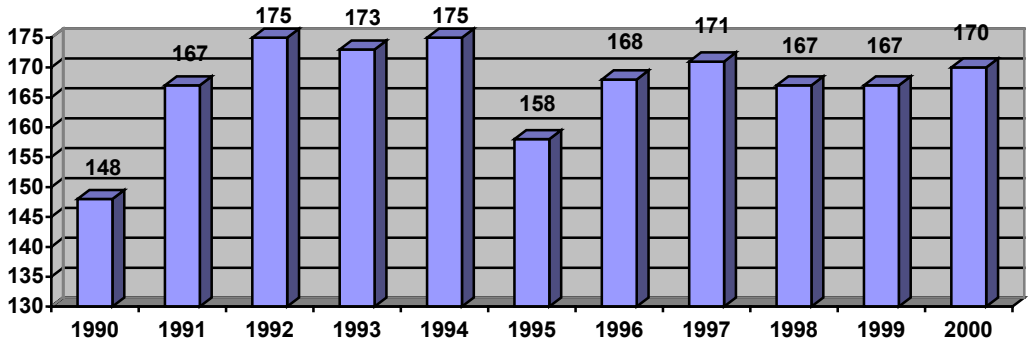
Graphique 10: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000.



Source et Graphique: Ministère des Classes Moyennes du Tourisme et du Logement

En 2000, les 2.284 primes accordées portaient sur un montant total de 388.905.000.- de francs, soit quelque 48 millions (+ 14,1 %) de plus que l'année précédente.

Graphique 11: Evolution de la moyenne des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000



Source et Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2000 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été supérieur (+18 %) à celui obtenu en 1999.

Tableau 12: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
1990	66	34
1991	65	35
1992	60	40
1993	62	38
1994	59	41
1995	66	34
1996	66	34
1997	67	33
1998	69	31
1999	72	28
2000	70	30
Total	Moyenne: 66	Moyenne: 34

Source: Centre Informatique de l'Etat

Le **rapport prime d'acquisition/prime de construction** a nettement progressé endéans les dix dernières années, soit de +6% en faveur de la prime d'acquisition.

Tableau 13: Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements

Année	Nombre des primes d'acquisition			Nombre des primes de construction			Nombre total des primes accordées
	appartem.	mais. uni.	total	appartem.	mais. uni.	total	
1979	123	564	687	25	141	166	853
1985	318	1187	1505	115	384	499	2004
1989	429	1293	1722	257	636	893	2615
1990	485	1316	1801	298	586	884	2685
1995	560	1129	1689	459	413	872	2561
1996	504	1039	1543	457	349	806	2349
1997	538	1042	1580	401	356	757	2337
1998	585	1116	1701	467	342	809	2510
1999	538	929	1467	354	226	580	2047
2000	610	993	1603	444	237	681	2284

Source: Centre Informatique de l'Etat

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le nombre total des primes de construction/d'acquisition accordées par rapport aux différents types de logements mentionnés dans le tableau ci-dessus a en fait progressé jusqu'en 1991.

A partir de 1992, on assiste à un revirement de la situation, dans le sens où le nombre total des primes de construction/d'acquisition accordées a régressé. A partir de l'année 1994, le seuil des 3.000 unités n'a plus été dépassé.

En 1989, le rapport primes de construction/primes d'acquisition fut de 1,9:1 contre 2,3:1 en 2000.

1.1.1.2. Prime d'épargne

Conformément à la loi du 23 juillet 1983 modifiant la loi du 25 février 1979, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne.

D'une façon générale, une telle prime est égale aux intérêts et primes bonifiés à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne-logement ou sur les comptes en tenant lieu, sans qu'elle puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 200.000.- francs.

Par le règlement grand-ducal du 28 février 1994, le Gouvernement a voulu mettre sur un pied d'égalité les bénéficiaires d'une prime d'acquisition avec ceux d'une prime de construction quant à l'obtention d'une prime d'épargne. En effet, la condition d'enfant(s) à charge, imposée auparavant aux bénéficiaires d'une prime d'acquisition, a ainsi été supprimée.

En 2000, le nombre de primes admises a été de 610 unités, soit –7,6 % par rapport à 1999.

En moyenne, quelque 101.787.- francs ont été payés par bénéficiaire en 2000.

1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

Conformément au règlement grand-ducal du 28 février 1994 portant modification du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sont considérés d'emblée comme améliorations les travaux visant à améliorer les conditions de salubrité et de sécurité des logements, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2000, 1.162 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 551 (47,4 %) ont connu une suite favorable.

Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a constamment progressé pour passer de 47.888.- francs en 1989 à 57.844.- francs (+20,8 %) en 2000.

Entre 1989 et 2000, un montant total de 607 millions de francs a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 10.892 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

D'après les dispositions du règlement grand-ducal du 10 septembre 1990 portant modification du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement, l'Etat peut accorder un complément à la prime de construction ou d'amélioration afin de compenser partiellement les frais et honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil.

En 2000, 132 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 39.837.- francs. 123 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 9 concernaient la prime d'amélioration.

Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, quelque 1.523 personnes ont pu bénéficier de cette nouvelle mesure.

1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2000, 17 demandes de primes pour personnes handicapées physiques ont connu une suite favorable.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques augmentait de 200.000.- à 600.000.- francs.

En 2000, le montant moyen par prime allouée a été de 256.094.- francs.

Entre 1989 et 2000, 194 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 43,7 millions de francs.

Tableau 14: Aides en capital accordées/à accorder entre 1990 et 2001

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000°	2001°
	(en millions de LUF)											(en EUR)
Prime de Construction + Prime d'architectes	154,6	198,0	257,7	199,8	199,1	148,6	147,8	128,8	133,0	155,0	435,0	10.783.368
Prime d'acquisition	293,3	379,8	391,9	321,0	290,1	300,5	257,3	277,0	281,1	300,0		
Prime d'épargne	45,0	42,0	60,0	70,0	70,0	80,0	95,0	90,0	125,0	130,0	130,0	2.500.000
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	51,2	59,6	66,4	61,4	74,4	53,0	46,8	52,2	41,9	63,0	64,0	1.502.236
Total	**544,1**	**679,4**	**776,0**	**652,2**	**633,6**	**582,1**	**546,9**	**548,0**	**581,0**	**648,0**	**629,0**	**14.785.604**

° Budget voté

Source: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Résumé:
En ce qui concerne l'ensemble des aides en capital prévues au point 1.1.1., il y a lieu de noter que l'Etat a accordé quelque 6,84 milliards de francs de ces aides étatiques durant la période 1990 - 2000.

1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement

Conformément aux dispositions de l'article 9 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au ménage bénéficiaire pendant un délai d'au moins dix ans.

a) Remboursement concernant les primes de construction/d'acquisition

Entre 1989 et 2000, environ 1,78 milliards de francs ont ainsi été restitués au Trésor. En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2000, le montant total des remboursements a été de 163,3 millions de francs (-15,5 % par rapport à 1999).

Pour ce qui est du montant de l'année 2000, il y a lieu de distinguer les remboursements suivants:

- primes (construction/acquisition): 54.772.000.-
- intérêts dus: 9.732.000.-
- subventions d'intérêt: 97.852.000.-

b) Remboursement concernant la prime d'amélioration

Entre 1989 et 2000, un montant de quelque 18 millions de francs a été restitué par les bénéficiaires de ce genre de prime.

Pour la seule année 2000, le montant se chiffrait à 882.687.- francs.

1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires

En application de l'article 14a de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, quelque 2.144 inscriptions hypothécaires ont été effectuées en 2000 pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par cette même loi.

1.1.2. Les aides en intérêts

1.1.2.1. Subvention d'intérêt

Par aides en intérêts, on entend notamment toutes les subventions d'intérêt accordées aux ménages ayant contracté un prêt hypothécaire dans le cadre de l'accession à la propriété. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire, alors que la bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu. La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,125 % et 5,225 %.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2000, un montant global de 759.878.592.- francs, correspondant à 160.698 paiements, a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 63,3 millions de francs en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt en 2000 a reculé par rapport à 1999, à raison de 5.876 unités, alors que le montant total des subventions d'intérêt a augmenté de 14,6 %.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2000, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 8,8 milliards de francs, soit en moyenne 733,3 millions de francs par an.

1.1.2.2. Bonification d'intérêt

Sont bénéficiaires de cette mesure introduite en 1991 tous ceux qui ont contracté, auprès d'un établissement bancaire ou auprès d'un organisme de pension, un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché et qui ont au moins un enfant à charge.

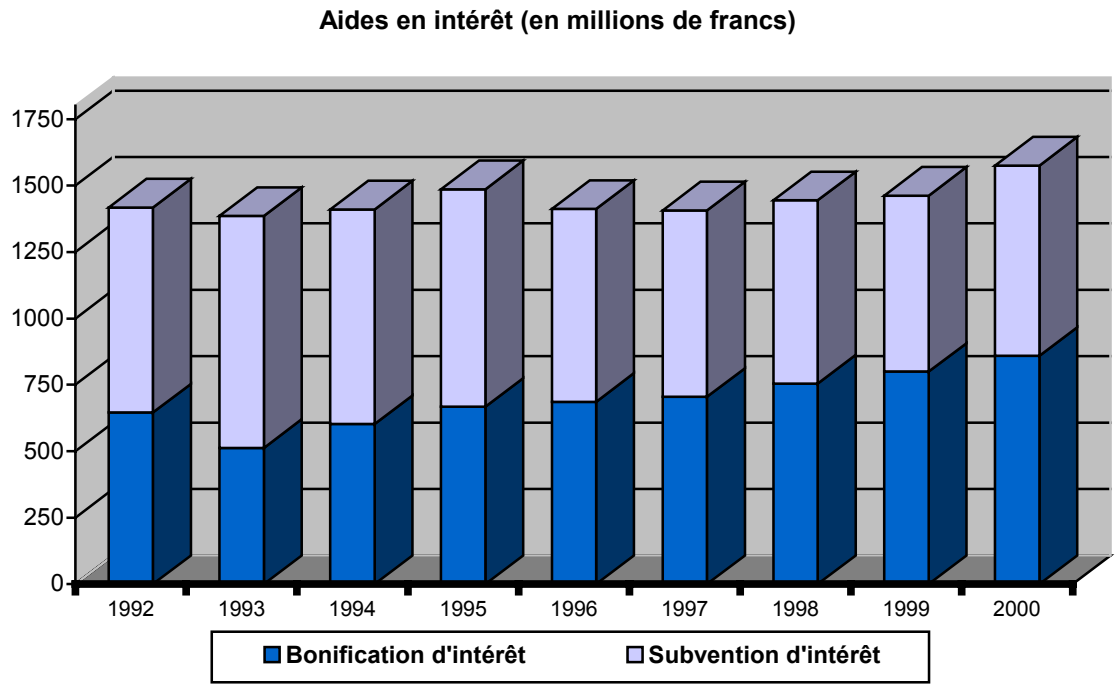
La bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune. Depuis le 1er juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

Il en résulte que, suite à l'introduction de la bonification d'intérêt qui prend en compte les prêts jusqu'à concurrence de six millions de francs, le cercle des bénéficiaires d'aides étatiques en matière de logement se trouve nettement élargi.

Ainsi, pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2000, 317.676 (-4,5 % par rapport à 1999) bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 859.442.002.- francs (+7,5% par rapport à 1999), soit en moyenne 71.620.167.- francs par mois.

Depuis 1992, quelque 6,3 milliards de francs ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de cette aide.

Graphique 12: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1992 et 2000



Source et Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Aux 1.619.300.594.- francs accordés en 2000 comme subvention et bonification d'intérêt correspondent 478.374 paiements, soit –4,2 % par rapport à 1999.

Quant à l'ensemble des aides en intérêts définies sous le point 1.1.2., l'Etat a accordé respectivement accordera quelque 16,2 milliards de francs entre 1990 et 2001.

Graphique 13: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1992 et 2000

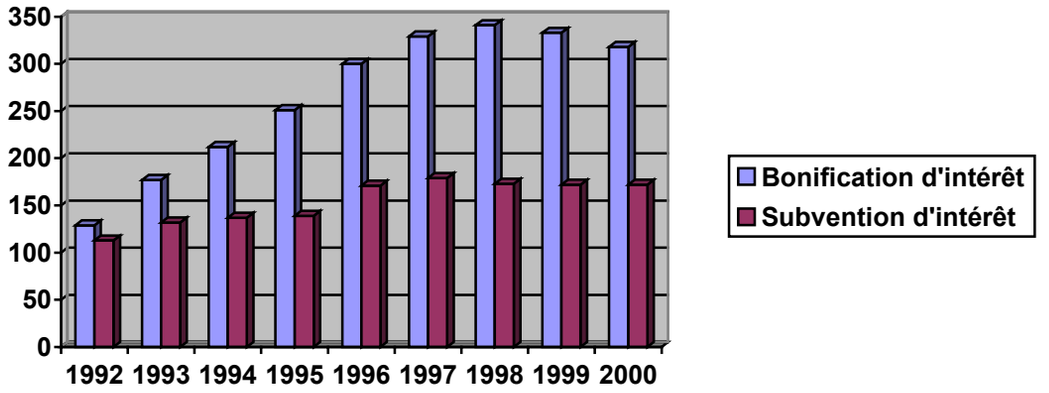


Tableau 15: Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1990 et 2001

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000°	2001°
	en millions de LUF										en Euro	
Bonification	-	-	645,3	512,4	601,9	666,9	685,6	704,2	754,1	799,5	10.709,0	44.620.835
Subvention	552,2	696,0	772,4	873,1	808,4	819,3	726,7	702,6	690,4	662,9		
Total	**552,2**	**696,0**	**1417,7**	**1385,5**	**1410,3**	**1486,2**	**1412,3**	**1406,8**	**1444,5**	**1462,4**	**10.709,0**	**44.620.835**

1.1.2.3. *Autres aides individuelles (ancien régime)*

Prêts à caractère social dans l'intérêt de la construction / acquisition d'un logement

En 2000, le nombre de ces prêts subventionnés s'élevait à 3 unités avec un montant global de 12.057.- francs.

1.1.3. La garantie de l'Etat

Au cas où un emprunteur ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir, en vertu de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint, ainsi qu'à leurs ascendants et descendants respectifs qui vivent dans le même ménage.

Les 31 garanties de l'Etat accordées en 2000 s'élevaient en moyenne à 1.062.626.- francs.

1.1.4. Les crédits-taudis

a) Présentation du relevé détaillé des avances consenties et à consentir sur la base des accords du département du logement au cours de l'exercice 2000

Le crédit-taudis est une mesure par laquelle l'Etat entend faciliter l'accession à la propriété par des familles nombreuses qui ne peuvent pas fournir des garanties propres suffisantes pour obtenir le crédit hypothécaire nécessaire à l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement financier.

La garantie ne peut porter que sur un montant maximal d'un million de francs.

Afin de pouvoir bénéficier d'un crédit-taudis, les mêmes conditions d'octroi et de surface que celles applicables pour les primes d'acquisition doivent être respectées.

Bilan au 31 décembre 2000

1.	Crédit-taudis accordés	6.200.000	6.200.000
2.	Dépôt de l'Etat auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat		
	Solde au 31.12.1999	412.311.544.-	
	Dotation en 2000	7.000.000.-	
	Intérêts bonifiés en 2000	16.659.479.-	
	Solde au 31.12.2000	435.971.023.-	435.971.023
3.	Prêts en cours		
	Solde au 31.12.2000	177.554.759.-	
	crédit-taudis accordés en 2000 mais non encore liquidés	2.750.000.-	
		==========	
	Total	180.304.759.-	180.304.759.-
4.	Solde disponible		
	Total (2.-3.)		255.666.264

b) Evolution du nombre et des montants des crédits-taudis depuis 1989

Entre 1989 et 2000, quelque 667 demandes ont été adressées au Ministre du Logement, dont 393 (59 %) ont connu une suite favorable portant sur un montant global de 252 millions de francs, soit environ 641.221.- francs en moyenne par crédit-taudis.

Sur les 10 crédits-taudis accordés en 2000, un crédit-taudis portait sur un montant inférieur à 500.000.- francs, un autre crédit-taudis se situait entre 500.000.- et 749.000.- francs, alors que 8 crédits-taudis portaient sur un montant compris entre 750.000.- et 999.000.- francs.

1.1.5. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"

Depuis 1987, le ministre ayant le Logement dans ses attributions accorde annuellement 2 millions de LUF à l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne". Ce subside a pour but de permettre à cette association de consentir des prêts sans intérêts à des familles ayant au moins un enfant à charge en dessous de 15 ans. Ne sont pas pris en considération les requérants bénéficiant du RMG.

Entre 1987 et 1997, quelque 65 familles ont ainsi pu accéder à la propriété d'un logement.

En principe, une famille rembourse jusqu'à 1.000.-LUF/mois sur un montant de 100.000.- LUF prêté. Ainsi, pour un prêt de 700.000.- LUF, la mensualité s'élèvera à 7.000.- LUF.

Si entre 1987 et 1997, le prêt moyen par famille s'éleva à environ 500.000.- LUF, cette moyenne a nettement augmenté au cours des dernières années: eu égard à l'évolution des prix sur le marché du logement, les prêts consentis se situent actuellement entre 800.000.- et 1.000.000.- LUF.

Selon les responsables de l'association, lesquels se disent d'ailleurs satisfaits du montant alloué annuellement sous forme de subside, il importerait de pouvoir donner plus d'informations aux clients potentiels, de pouvoir mieux les guider quant à leurs diverses démarches en vue de contracter un prêt hypothécaire, bref d'améliorer leur encadrement social.

1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 1999 et 2000

a) Typologie des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition (situation familiale, état civil et revenu)

- *Situation familiale des ménages bénéficiant d'une prime de construction/d'acquisition en 1999 et 2000*

En 2000, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue presque la moitié, soit 51,2 % des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition, alors que le groupe des ménages isolés est de loin le plus fortement représenté. A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de 1999.

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 1999 et 2000*

Avec 47,3 % des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et celle des personnes divorcées. Cette situation se confond à peu près avec celle de l'année 1999.

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction / d'acquisition en 1999 et 2000*

Parmi les 2.241 ménages ayant bénéficié en 2000 d'une prime de construction/d'acquisition, 41,8 % disposaient d'un revenu imposable annuel inférieur à 120.000.- francs (N. I. 100).

Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu (< 120.000.- N.I. 100) sont proportionnellement beaucoup plus représentés que ceux disposant d'un revenu moyen ou élevé.

A relever que les taux de pourcentage de l'année 1999 et 2000 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

- *Comparaison des taux des bénéficiaires en fonction de leur revenu et de la nature des primes obtenues en 1999 et 2000*

En 1999, 55 % des bénéficiaires d'une prime de construction disposaient d'un revenu supérieur à 120.000.- francs (N.I. 100).

Quant aux bénéficiaires d'une prime d'acquisition en 2000, 54,8 % disposaient d'un revenu imposable supérieur à 120.000.- francs (N.I. 100).

A noter que les pourcentages obtenus en 1999 et 2000 sont quasiment identiques par rapport aux différentes classes de revenu relatives aux primes d'acquisition et de construction.

Résumé: les bénéficiaires des primes de construction et d'acquisition en 2000

- En 2000, les personnes seules et couples sans enfants représentent 49,8 % des bénéficiaires de ces deux types d'aides en capital.

  21 % de ces ménages avaient un revenu inférieur à 120.000.- francs (N.I. 100) et 27,8 % disposaient d'un revenu supérieur à 120.000.- francs (N.I. 100)

- Quant aux 50,2 % des ménages ayant 1 enfant et plus à charge, 20 % avaient un revenu inférieur à 120.000.- francs (N.I. 100) et 30,2 % avaient un revenu supérieur à 120.000.- francs (N.I. 100).

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 1999 et 2000

En 1999, environ 76 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever que 41,8 % des bénéficiaires disposaient d'un revenu imposable annuel inférieur à 700.000.- francs contre 48,1 % en 1998.

34,7 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 700.000.- et 900.000.- francs contre 29,9 % en 1998, alors que 29,9 % avaient un revenu imposable supérieur à 900.000.- francs.

A relever également que 48,4 % des bénéficiaires provenaient du canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage s'avère plus ou moins identique à celui obtenu en 1998.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 1999 et 2000

- *Etat civil des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (66,1 %) à bénéficier en 2000 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2000 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 1999.

- *Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

Par rapport à 1999, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 71,3 % en 2000.

- *Revenu des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt*

En 2000, 23,2 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu inférieur à 120.000.- francs (N.I. 100), alors que 24,6 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 120.000.- et 150.000.- francs (N.I. 100).

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 1999 et 2000 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

- *Etat civil des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Tout comme en 1999, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (89,6 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2000.

- *Nombre d'enfants des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Les ménages ayant 1 ou 2 enfants à charge sont de loin les plus nombreux à bénéficier de la bonification d'intérêt en 1999 (78,6 % en 1999 et 78,2 % en 2000).

- *Revenu des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt*

Contrairement aux conditions relatives à la subvention d'intérêt, le revenu du requérant n'entre pas en ligne de compte pour l'obtention de la bonification d'intérêt. Ceci explique le fait qu'en 1998, presque 32 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, quelque 59,8 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 92,5 % dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

1.1.7. Aides individuelles accordées par l'Etat à des jeunes gens âgés de 19 à 25 ans

L'accession à la propriété d'un logement, qu'il s'agisse d'une maison unifamiliale ou d'un appartement, est notamment facilitée par l'octroi des diverses primes et subventions d'intérêt.

Or, le montant des primes et le taux de la subvention d'intérêt sont notamment fonction du revenu imposable dont dispose le ménage.

Il va de soi que les jeunes gens âgés de 19 à 25 ans ont un niveau de revenu moins élevé que les autres catégories d'âge.

Tableau 16: Aides individuelles accordées par l'Etat en 2000 à des jeunes gens âgés de 19 à 25 ans

	Nombre	%
Primes de construction/d'acquisition	610	27,2
Primes d'architecte	13	10,6
Subventions d'intérêt	1049	7,3
Bonifications d'intérêt	347	1,4

Source: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Les pourcentages mentionnés se réfèrent à l'ensemble des aides individuelles accordées en 2000.

A noter que 28,2 % de tous les bénéficiaires d'une prime de construction ou d'acquisition ont un âge inférieur ou égal à 25 ans.

1.1.8. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement

a) Les chiffres-clés de l'année 2000

A l'instar des années 1993 à 1999, l'Etat a une fois de plus accordé pendant l'année 2000 environ 2,1 milliards de francs en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

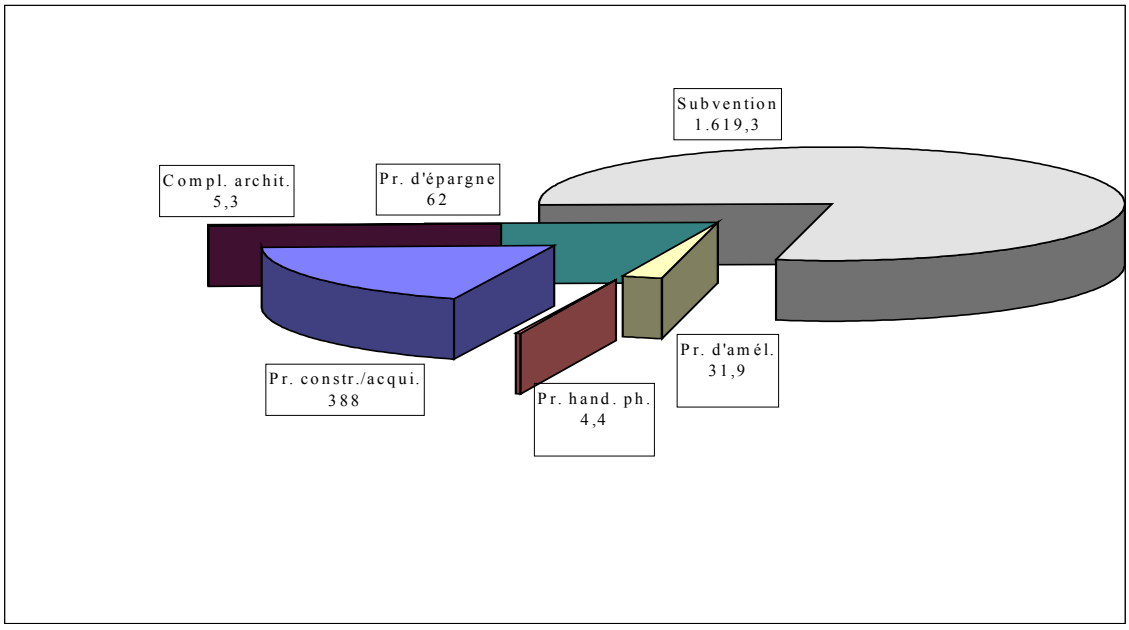
Tableau 17: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2000

Nature de l'aide individuelle	Montants (en millions)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	388	2.284
- Primes d'épargne	62	610
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	1.619,3	38.219
- Primes d'amélioration	31,9	551
- Primes pour personnes handicapées physiques	4,4	17
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	5,3	132
Total	2.110,9	41.813

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1er janvier et le 31 décembre 2000 a progressé par rapport à 1999 de 187 millions de francs (+9,7 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note cependant par rapport à 1999 une diminution d'environ 8 %.

Graphique 14: Répartition des aides individuelles payées en millions de LUF en 2000



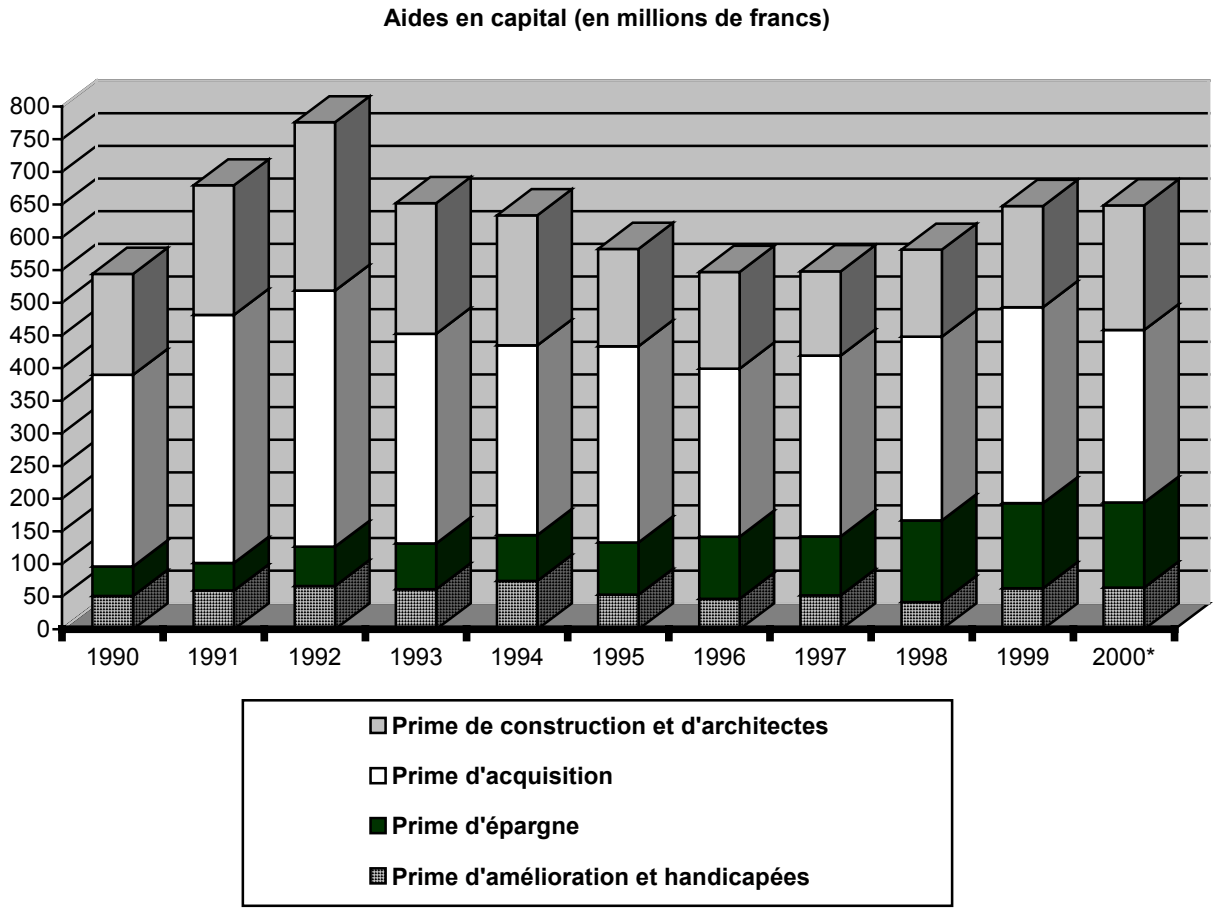
Source: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2000

Le Gouvernement a, conformément à sa déclaration du 12 août 1999, investi considérablement dans le domaine des aides individuelles en matière de logement, poursuivant de cette manière une politique active du logement depuis la fin des années '80.

Entre le 1er janvier 1990 et le 31 décembre 2000, quelque 18,7 milliards de francs ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs de ces aides individuelles, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 15: Répartition des aides en capital payées et votées entre 1990 et 2000



1990-1999: montants liquidés entre le 1er janvier de l'année respective et le 15 avril de l'année suivante

* montants votés par la Chambre des Députés pour l'exercice budgétaire 2000

Pour l'année budgétaire 2001, la Chambre des Députés a mis à la disposition du département du logement un montant de 596,5 millions de LUF pour les prédites aides individuelles.

Tableau 18: Les chiffres-clés de la période 1996 à 2001

Type d'aide individuelle	1996 * LUF	1997 * LUF	1998 * LUF	1999 * LUF	2000° LUF	2001° LUF/EUR	TOTAL LUF/EUR
subv./ bonif.	1.425.000.000	1.550.000.000	1.550.000.000	1.600.000.000	1.709.000.000	LUF 1.800.000 EUR 44.620.835	LUF 7.835.800.000 EUR 194.244.408
Primes constr.	139.855.000	122.100.000	125.760.000	90.196.339	435.000.000	LUF 434.999.987 EUR 10.783.368	LUF 2.430.111.945 EUR 60.240.901
Primes d'acqui.	257.270.000	276.995.000	281.100.000	241.093.150			
Primes archit.	7.898.055	6.670.352	7.246.527	3.927.535			
Primes épargn.	94.997.586	89.994.059	124.999.450	66.074.618	130.000.000	LUF 100.849.750 EUR 2.500.000	LUF 606.915.463 EUR 15.045.041
Primes amél.	43.344.085	49.242.695	38.893.500	37.343.170	60.000.000	LUF 59.999.994 EUR 1.487.361	LUF 288.823.444 EUR 7.159.746
Primes handicap.	3.459.600	3.000.000	3.194.400	10.750.000	4.000.000	LUF 600.056 EUR 14.875	LUF 25.004.056 EUR 619.834
Divers	174.483	192.327	37.774	13.084	20.000	LUF 15.047 EUR 373	LUF 452.715 EUR 11.222
Montants	1.971.998.809	2.098.194.433	2.131.231.651	2.049.397.896	2.338.020.000	LUF 598.264.834 EUR 14.830.598	LUF 11.187.107.623 EUR 277.321.154

* montants liquidés entre le 1er janvier de l'année respective et le 15 avril de l'année suivante
° montants votés par la Chambre des Députés pour les années 2000 et 2001

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes en 2000

A l'exemple de l'Etat, un nombre croissant de communes accordent des aides au logement. Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 61 % des autorités communales ont contribué en 2000 à favoriser davantage l'accès à la propriété d'un logement.

Le tableau ci-après rend compte des primes de construction et d'acquisition accordées par les différentes communes depuis 1992:

Tableau 19: Evolution du montant des primes de construction et d'acquisition accordées par les communes entre 1992 et 2000

Année	Montant total (en millions)	Variation (en %)
1992	74,1	-
1993	82,5	+ 11,3
1994	69,2	- 16,1
1995	59,5	- 14,0
1996	61,8	+ 3,9
1997	71,2	+ 15,2
1998	67,8	- 4,8
1999(1)	63,9	- 5,7
2000(2)	83,5	+ 30,7

(1) Budget rectifié
(2) Budget 2000

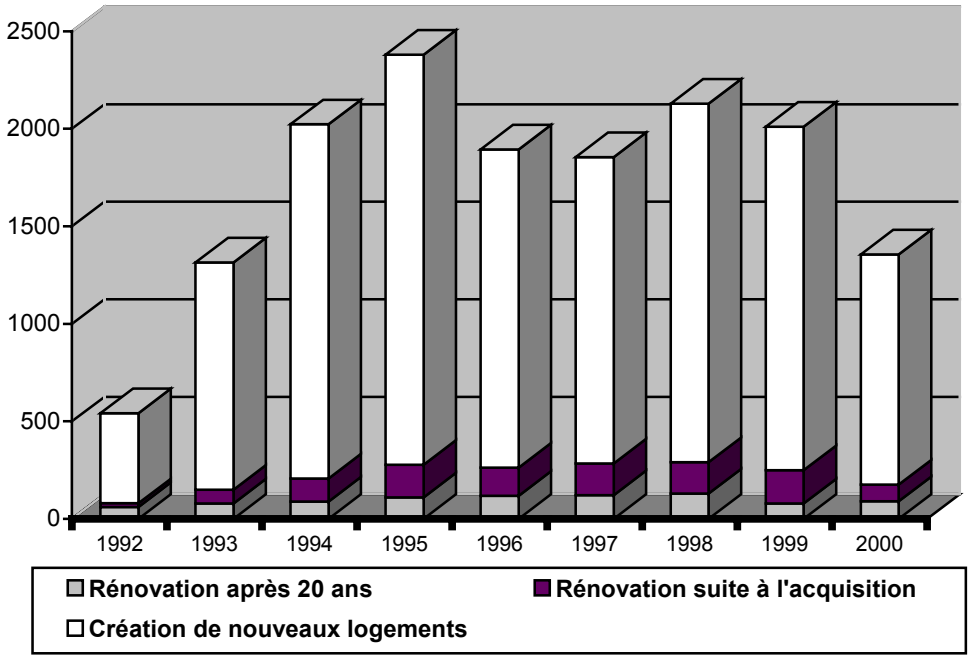
Ainsi, entre 1992 et 2000, quelque 633,5 millions de francs ont été octroyés par les autorités communales au titre des seules primes de construction et d'acquisition.

1.3. Remboursement de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

En vertu du règlement grand-ducal du 21 décembre 1991 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives, toute personne ayant exécuté elle-même ou ayant fait exécuter des travaux éligibles selon les articles 5 et 6 dudit règlement peut profiter d'un remboursement de la T.V.A., à opérer par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

La réglementation en vigueur fait distinction entre travaux en vue de la création de nouveaux logements, travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement et travaux de rénovation opérés dans les constructions âgées d'au moins 20 ans.

Graphique 16: Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1992 (en millions de francs)



Pour la seule création de nouveaux logements, quelque 13,5 milliards de francs ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,1 % de l'ensemble des montants remboursés entre le 1er février 1992 et le 31 décembre 2000.

Ce nombre impressionnant concerne 27.935 logements nouvellement créés (soit 90,8% de l'ensemble des logements ayant bénéficié de cette mesure de l'Etat) et correspond en moyenne à quelque 483.321.- francs par logement.

En ce qui concerne les travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement, quelque 1.098 millions de francs ont été remboursés pendant la même période (soit 7,1 % de l'ensemble des montants de T.V.A. remboursés), correspondant en moyenne à 130.329.- francs par logement. 781 logements (14,9 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la T.V.A.) ont été concernés par cette mesure.

Quant aux travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans, 878 millions de francs ont été restitués par l'Etat aux propriétaires de 1977 logements concernés (soit 37,8 % de l'ensemble des logements respectifs), correspondant à 245.534.- francs par logement.

Ceci dit, entre le 1er février 1992 et le 31 décembre 2000, l'Etat a, par le biais de cette mesure, remboursé quelque 15,5 milliards de francs sous forme de TVA-Logement. Cette mesure d'aide indirecte en matière de logement a bénéficié à quelque 30.753 propriétaires.

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2000

L'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location, conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le programme quinquennal de construction d'ensembles de logements subventionnés élaboré sur base de l'article 19 de ladite loi recueille tous les projets destinés à la vente ou à la location auxquels l'Etat participe par la voie du département du logement.

D'une part, ledit programme a pour but de faciliter l'accès à la propriété des ménages bénéficiaires d'une aide au logement (prime de construction) qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaire sur le marché privé.

Les participations étatiques dont bénéficient notamment les communes, le Fonds pour le logement à coût modéré et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché peuvent atteindre 50 % des frais d'études et d'infrastructure. Une telle sorte de participation étatique est répartie équitablement entre tous les bénéficiaires d'une prime de construction. Lors du calcul du prix de vente, elle est généralement déduite du prix du terrain avant l'octroi d'un subside pour des terrains vendus avec plan-type ou du prix de la maison ou de l'appartement, ce qui permet aux bénéficiaires d'une aide au logement d'accéder à la propriété au prix coûtant.

Pendant une période maximale de deux ans, les promoteurs peuvent également bénéficier de la prise en charge par l'Etat des charges d'intérêt contractés pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements, à condition que le promoteur renonce à inclure toute charge de préfinancement dans ses prix de vente.

D'autre part, et malgré les aides étatiques au logement, certaines couches de la population ne sont néanmoins pas en mesure de devenir propriétaire. Pour tenir compte de ce fait, l'Etat encourage les trois promoteurs publics susmentionnés ainsi que tous les autres promoteurs visés par l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 de réaliser des logements locatifs.

La participation étatique peut atteindre au maximum:

- 40 % du coût des logements locatifs,
- 50 % du coût des logements locatifs pour personnes âgées;
- 100 % du coût des logements locatifs pour travailleurs étrangers seuls et pour réfugiés politiques.

Sur base de la loi budgétaire ont été introduits des participations étatiques pour des promoteurs non prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement: les associations sans but lucratif et les entreprises privées.

Ces participations étatiques varient selon que l'association sans but lucratif est propriétaire de l'immeuble ou si elle le loue auprès de l'Etat.

Si l'association sans but lucratif est propriétaire, elle peut bénéficier des participations étatiques identiques aux promoteurs publics réalisant les trois catégories de logements locatifs.

Si l'Etat/une commune met un immeuble à disposition de l'association respective, cette dernière peut bénéficier d'une participation étatique pouvant atteindre au maximum 100 % du coût des travaux à effectuer ou des matériaux à acquérir ne pouvant être supportés par l'association.

Les entreprises privées réalisant des logis locatifs pour leurs travailleurs étrangers seuls peuvent bénéficier d'une participation étatique pouvant atteindre 40 % du coût desdits logis sans pouvoir dépasser un montant de 250.000.- francs par travailleur logé.

Le 7ème programme de construction d'ensembles est toujours en vigueur en ce qui concerne les projets non encore clôturés.

Ledit programme est prévu par les règlements grand-ducaux suivants:

- Règlement grand-ducal du 12 avril 1996 arrêtant le 7ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, ainsi que les participations financières de l'Etat pour les années 1996 à 2000;

- Règlement grand-ducal du 11 mars 1997 modifiant et complétant le 7ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000;

- Règlement grand-ducal du 21 décembre 1998 modifiant et complétant le 7ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000;

- Règlement grand-ducal du 19 mai 2000 modifiant et complétant le 7ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000.

Ce 7ème programme contient au total 5.243 unités, dont 2.416 logements et 340 places à bâtir destinés à la vente ainsi que 2.487 logements destinés à la location.

Pour le 8ème programme qui se trouve en voie d'élaboration, les efforts de tous les partenaires devront être intensifiés afin d'éviter que le Grand-Duché de Luxembourg ne soit confronté à une nouvelle crise du logement.

En 2000, plusieurs projets ont été à l'étude, dont les lotissements à Contern, Mersch et Steinsel ainsi qu'un projet relatif à des logements pour personnes âgées à Schifflange. En ce qui concerne les projets en voie de réalisation, les projets de lotissements communaux à Fouhren et à Betzdorf/Olingen ont connu un tel avancement que la vente devrait être effectuée en 2001. La Ville de Luxembourg a continué avec la réalisation du projet "Sauerwiss" et la Ville d'Esch-sur-Alzette avec son programme de rénovation de logements.

Par ailleurs, le Fonds pour le logement à coût modéré (FLCM) a étudié plusieurs projets dont ceux à Tétange, Remich et Hosingen.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché pour sa part entend réaliser des projets à Cents/Carmel et à Roodt-sur-Syre. Elle est en train de réaliser des projets à Luxembourg-Mühlenbach, à Luxembourg-Grund et à Grevenmacher.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1991 et 2001

Pendant la période 1991-2001, l'Etat a accordé respectivement accordera quelque 46 milliards de francs sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de remboursement de la T.V.A.-Logement.

6,7 milliards de francs, soit 14,6 % du prédit montant sont versés sous forme d'aides en capital, 15,8 milliards de francs (34,6%) sous forme d'aides en intérêt, et 7,7 milliards de francs (16,8 %) sous forme d' aides à la pierre.

Environ 15,5 milliards de francs, soit plus d'un tiers du montant total des aides étatiques, a été remboursé sous forme de la T.V.A.-Logement.

Tableau 20: Remboursement de la TVA-Logement et des aides accordées par l'Etat entre 1991 et 2001

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000°	2001°
	en millions LUF										en EURO
Aides en capital	679,4	776,0	652,2	633,6	582,1	546,9	548,0	581,0	449,4	640,0	15.157.458
Aides en intérêts	696,0	1417,7	1385,5	1410,3	1486,2	1412,3	1406,8	1444,5	1600,0	1709,0	44.621.208
Remb. de la TVA-Logement	/	542,1	1315,5	2023,2	2380,1	1894,0	1855,5	2128,7	2010,9	1356,3	/
Aides à la pierre	863,2	523,9	607,0	960,2	861,8	787,9	626,9	587,3	363,72	754,1	19.090.628
Total	**2238,6**	**3259,7**	**3960,2**	**5027,3**	**5310,2**	**4641,1**	**4437,2**	**4741,5**	**4.424,0**	**4.459,4**	**78.869.294**

°Budget voté

Source: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

2. Le Service "Info' Logement"

Il appartient au Service "Info' Logement" de fournir aux usagers tous les renseignements concernant:

- l'habitat, tant sur le plan législatif et administratif que sur le plan technique;
- les aides individuelles en matière de logement.

Les usagers peuvent y obtenir des informations utiles en relation avec la construction ou l'acquisition d'un logement (avec ou sans transformations), mais aussi sur l'amélioration de leur logement actuel.

a) Les objectifs du service

Guider les usagers dans leurs démarches financières, techniques, juridiques et administratives en matière de logement, en collaboration avec les protagonistes agissant sur le marché de l'immobilier (banques, associations, promoteurs, chambres professionnelles, administrations communales et services publics) constituent les objectifs principaux du Service "Info' Logement".

Plus précisément, les renseignements fournis par ce Service portent sur:

1) les logements destinés à la location ou à la vente, réalisés par les promoteurs publics (communes, FLCM, SNHBM), constituant un moyen privilégié pour devenir propriétaire d'une place à bâtir à coût modéré ou d'un logement vendu au prix coûtant, respectivement locataire d'un logement à coût modéré;
2) les adresses utiles de toutes les institutions œuvrant dans le domaine du logement;
3) la législation en matière de bail à loyer et de copropriété;
4) la planification et l'exécution de la construction, laquelle doit respecter les dispositions concernant les critères de sécurité, de salubrité, d'habitabilité et d'hygiène;
5) les aides financières:
   - accordées par le département du logement, avec la possibilité de recueillir toute les informations concernant les dossiers individuels traités par le Service des Aides au Logement, et
   - accordées par les communes et par les autres services publics.
6) les questions relatives à la construction écologique.

b) Consultation en matière d'aides individuelles – renseignements généraux concernant l'habitat.

A l'instar des années précédentes, un nombre considérable de personnes se sont également présentées au cours de l'exercice 2000 auprès du Service afin d'obtenir soit des renseignements généraux concernant l'habitat, soit des informations en rapport avec les aides individuelles en matière de logement.

Quant aux appels téléphoniques, environ:

47 % d'entre eux concernaient les différentes aides individuelles, telles que prime de construction, d'acquisition, d'amélioration, d'épargne, subvention d'intérêt, etc.

21 % concernaient des questions d'ordre technique, telles que:

- la construction à coût modéré,
- les problèmes d'étanchéité,
- les questions d'isolation thermique,
- les problème de moisissures,
- les questions relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'hygiène des logements.

13 % concernaient des questions relatives à la propriété, à la copropriété ou à la législation en vigueur en matière de baux à loyer.

11 % des questions étaient en rapport avec le remboursement de la T.V.A.-Logement, avec les frais de notaire et d'enregistrement.

8 % avaient trait à des problèmes d'ordre social en rapport avec le logement.

A noter également qu'un espace d'exposition spécialement aménagé au Service offre la possibilité aux promoteurs publics d'exposer des plans et maquettes de leurs projets en voie de réalisation.

De plus, une exposition permanente renseigne sur les matériaux de construction à caractère écologique.

c) Consultation en matière de construction écologique

Ces consultations concernent en premier lieu les répercussions sur la santé résultant de l'usage de matières polluantes telles que le formaldéhyde, isocyanante, matières dissolvantes, asbeste, champs électromagnétiques, radioactivité ainsi que des moisissures. Les questions portent également sur la construction naturelle et durable avec des produits bruts indigènes ainsi que de matières repoussantes comme le bois ou la glaise. Par des campagnes de sensibilisation dans les médias, les maîtres de l'ouvrage furent incités à construire avec gain d'énergie ou selon la "Passivhausbauweise". Beaucoup de questions concernaient ainsi la construction par gain d'énergie, les matières isolantes et l'élimination des vices de construction par dégel.

Outre les consultations proprement dites, le conseiller en matière de construction écologique participait également à des expositions et des séminaires:

1) Ensemble avec la nouvelle conseillère de la Fondation Oeko-Fonds, qui fut présentée à cette occasion, il organisait une exposition sur la construction durable du 8 au 14 mai 2000 au Lycée technique des Arts et Métiers à Luxembourg.

   Le bureau de consultation de l'Oeko-Fonds, soutenu par des apports financiers du département du logement, se voit complémentaire à celui du Service "Info' Logement" dans le sens où il ne s'adresse pas aux personnes privées, mais qu'il vise avant tout les institutionnels, tels que des fournisseurs, des architectes ou des organismes tels que les communes, les chambres professionnelles et autres.

2) Le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement organisait en 2000 un concours d'architecte dans le cadre du programme européen Interreg IIC afin de promouvoir la construction en bois. Il s'agissait d'un concours transfrontalier, intitulé "Zukunftsfähiges Bauen mit heimischen Holz", organisé par les ministères suivants:

- Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, Luxembourg,
- Ministère de l'Intérieur-Aménagement du territoire, Luxembourg,
- Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz, Abteilung Bauwesen, Deutschland.

Un jury international a attribué les prix respectifs.

Promoteur sera pour le Grand-Duché le Fonds du logement et pour l'Allemagne la société privée "Rös Immobilienverwaltung- und Betreuungs GmbH".

3. Les activités législatives et réglementaires

Règlement grand-ducal du 8 avril 2000 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'article 25 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement fixe notamment un taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux, dit "taux social", pour l'obtention de la subvention d'intérêt dans le cadre des aides au logement.

Suite à la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et des capitaux et sur proposition du Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, le Gouvernement a décidé d'augmenter le taux social à 4,5 % et ceci avec effet à partir du 7 avril 2000.

De plus, il a été profité de l'occasion pour égaliser certains taux de la subvention d'intérêt accordées dans le cadre de l'acquisition d'un logement avec ceux accordées dans le cadre de la construction d'un nouveau logement, compte tenu du même revenu et de la même composition du ménage.

Règlement grand-ducal du 19 mai 2000 portant

a) modification du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et
b) modification du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ce règlement a pour objet principal d'adapter plusieurs paramètres qui déterminent le cadre pécuniaire pour l'octroi, d'une part, de la subvention d'intérêt, fixée suivant le revenu et la situation de famille du bénéficiaire, et, d'autre part, de la bonification d'intérêt qui, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune.

Ainsi, afin de respecter la déclaration gouvernementale aux termes de laquelle le Gouvernement continuera à favoriser l'accession des particuliers à la propriété d'un logement, le plafond du montant subventionnable d'un prêt hypothécaire a été augmenté de 4 à 5 millions de francs dans le cadre de la subvention d'intérêt, et de 5 à 6 millions de francs dans le cadre de la bonification d'intérêt.

Parmi les précisions apportées au prédit règlement grand-ducal, il convient de citer p.ex. celle qui prévoit que la condition de la résidence effective et permanente est à documenter "notamment par la production d'un extrait du registre de la population émanant de l'autorité communale sur le territoire de laquelle le logement faisant l'objet de l'aide se trouve ", ceci afin d'éviter que l'Etat se trouve contraint à procéder au subventionnement d'un logement pour lequel les autorités communales refusent de délivrer un certificat de résidence.

De plus, le critère de la surface maximale du séjour ("living") dans un logement a été abrogé.

Règlement grand-ducal du 19 mai 2000 modifiant et complétant le 7ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000.

L'ensemble des projets inscrits au 7ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés et à ses compléments se présente dès lors comme suit:

Logements destinés à la vente	Aménagement de places à bâtir	Logements destinés à la location	Total
2.416	340	2.487	5.243

(pour de plus amples détails, voir chapitre II, 1.4.)

Règlement grand-ducal du 4 juillet 2000 modifiant
A. le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
B. le règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les disposition relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

A la suite d'une hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et des capitaux au début du deuxième semestre de 2000, le Gouvernement a décidé d'opérer une nouvelle adaptation du taux social.

En conséquence, le taux-plafond des intérêts débiteurs prévu à l'article 25 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 précité, tel qu'il fut fixé en dernier lieu à 4,5 % par règlement grand-ducal du 8 avril 2000, a été porté à 4,875 % pour tous les prêts hypothécaires sociaux.

Afin de maintenir le "taux zéro" en faveur des ménages à revenu très modeste et ayant au moins quatre enfants à charge, le Gouvernement a également décidé de modifier et d'adapter quelques taux de la subvention d'intérêt telle qu'elle est accordée par l'Etat.

Ledit règlement grand-ducal est entré en vigueur le 1er juillet 2000.

Règlement grand-ducal du 30 octobre 2000 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En raison d'une nouvelle hausse générale sur les marchés financiers et des capitaux, le Gouvernement a décidé de réaliser une 3e adaptation du taux social pour l'an 2000.

Le taux-plafond des intérêts débiteurs prévu à l'article 25 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 précité a ainsi été porté à 5,225 % pour tous les prêts hypothécaires sociaux, ceci afin de mettre les ménages à faible revenu partiellement à l'abri de la charge de remboursement supplémentaire générée par cette nouvelle hausse du taux d'intérêt. Cette mesure a pris effet à partir du 1er novembre 2000.

Loi du 22 décembre 2000 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2001

Bon nombre de communes accordent des aides individuelles au logement aux ménages résidant sur leur territoire. Il s'agit en principe d'aides au logement soumises à des conditions d'octroi similaires aux aides étatiques au logement accordées en exécution des dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les règlements communaux y relatifs prévoient ainsi la restitution totale ou partielle de ces aides en cas de non-observation de ces conditions. Or, trop souvent, les ménages défaillants ne donnent aucune suite à l'ordre de restitution. Afin de garantir aux communes la restitution de ces montants, il y a lieu de prévoir l'inscription d'une hypothèques légale sur les logements aidés.

Ainsi, un nouvel article 66-2 a été ajouté à la prédite loi du 25 février 1979 prévoyant l'autorisation pour les communes à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées.

4. Les activités sur le plan national

a) Relations publiques

Participation au Festival de l'Immigration

A l'instar des éditions précédentes, le département du logement a participé à la 16ème édition de ce festival, ayant eu lieu du 16 au 19 mars 2000 au Hall Victor 7Hugo à Luxembourg-Limpertsberg, moyennant un stand d'information.

Le département du logement comptait une fois de plus parmi les sponsors de cette manifestation, ayant accordé un subside substantiel aux organisateurs dudit festival.

"Journée mondiale de l'Habitat"

Sur base d'une résolution du 17 décembre 1985 de l'Assemblée Générale des Nations Unies pour les Etablissements Humains, le 1er lundi d'octobre de chaque année a été déclaré "Journée mondiale de l'Habitat".

Il s'agit d'informer et de sensibiliser régulièrement le grand public moyennant divers apports d'information (affiches, communiqué de presse, etc.) sur la problématique du logement et de l'habitat.

La commémoration de la "Journée mondiale de l'Habitat", placée cette année sous le thème "Les femmes et la gouvernance urbaine", a eu lieu le lundi, 2 octobre 2000 à l'occasion de la 5ième édition de la "Semaine nationale du logement".

5ème "Semaine nationale du Logement"

La 5ème édition de cette manifestation, dont le début coïncidait avec la "Journée mondiale de l'Habitat", était placée sous le thème "Promouvoir la rénovation de l'habitat".

Pendant six jours, quelque 5.000 visiteurs ont pu consulter quelques 28 exposants (organisations professionnelles, diverses banques, administrations publiques et associations privées) des questions ayant trait à la location ou à l'acquisition de logements, aux matériaux de construction, aux prêts hypothécaires, etc.

L'ouverture officielle de cette manifestation a eu lieu le lundi 2 octobre, à l'occasion de la commémoration de la "Journée mondiale de l'Habitat".

Publication du "Guide de la Construction"

En collaboration avec le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, la Fédération des Artisans a édité en 2000 la 6ème édition du "Guide de la Construction"- un outil précieux notamment pour fournir des renseignements relatifs aux aides de l'Etat en matière du logement.

b) Participation du département du logement à des groupes de travail, comités et autres

5ème congrès des associations étrangères au Luxembourg

Un représentant du département du Logement a participé à la 5ème édition de ce congrès afin de répondre aux multiples questions ayant trait au domaine du logement.

dans l'association "Emweltberodung Letzebuerg a.s.b.l."

Cette association regroupe des conseillers du domaine de l'environnement travaillant auprès de l'Etat, des communes ou d'autres institutions sur base d'un bénévolat.

Le conseiller en matière écologique du département du logement y participait notamment par la préparation et la mise en œuvre de séminaires et de conférences ayant trait à la construction écologique.

au comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

La loi du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé "Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall" stipule sous l'article 10 que ledit fonds est administré par un comité-directeur.

En 2000, les membres du comité-directeur se sont réunis huit fois en vue de la réalisation de l'assainissement des immeubles de la Cité Syrdall.

au comité des domaines, instauré par le Ministre du Budget et du Trésor et auquel il appartient en premier lieu de valoriser les valeurs foncières appartenant à l'Etat

au comité-directeur du Fonds pour le logement à coût modéré

au comité-directeur du Fonds pour la rénovation de la Vieille Ville

c) Projet de rénovation des bâtisses existantes

Comme il est dans les intentions du Gouvernement d'élaborer, d'après la déclaration gouvernementale du 7 mai 1998, dans les prochaines années, des programmes susceptibles de créer des emplois et d'économiser parallèlement de l'énergie, tout en tenant compte de la situation sur le marché de l'emploi, et de mettre en oeuvre des mesures allant à l'encontre de l'échauffement global du climat, l'idée de l'introduction généralisée d'un carnet de l'habitat est née.

Ainsi, l'objectif de cette initiative consistera à donner un coup de pouce décisif à la rénovation rationnelle des bâtisses existantes et à avoir un impact sensible sur l'emploi dans le secteur de la construction.

L'entrée en vigueur de ce carnet de l'habitat est prévue au cours de l'année 2001.

5. Les activités sur le plan international

- Réunion informelle des Ministres du Logement de l'Union européenne à Paris

  Le 25 et 26 septembre 2000 a eu lieu une réunion informelle des Ministres de l'UE ayant le Logement dans leurs attributions. La 12ième édition de ce genre de réunion a cette fois-ci été placée sous le thème "Les politiques publiques face à l'accès au logement".

- Groupe de spécialistes sur l'accès au logement à Strasbourg

  A la demande de la Direction Générale III – Cohésion sociale du Conseil de l'Europe, un délégué du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a assisté en 2000 à deux réunions d'un groupe d'experts en matière d'accès au logement.

- Projets Interreg II C

a) Du 28 au 29 septembre 2000, des experts chargés de la réalisation d'un projet Interreg II C ce qui concerne le Grand-Duché ont participé à une réunion de coordination à Tees Valley (Grand-Bretagne).

b) Lors de la 5ième "Semaine Nationale du Logement" ont été présentés, les résultats d'un concours d'architecte sous forme d'une exposition.

   Il s'agissait d'un projet Interreg II C qui s'intitulait "Zukünftiges Bauen mit heimischen Holz" et constituait une collaboration entre le Grand-Duché et la Rhénanie-Palatinat.

6. Les questions parlementaires

En 2000, sept questions parlementaires ont été adressées au département du logement, à savoir:

- la question no. 248 du 12 janvier 2000 posée par l'Honorable Député Ben FAYOT concernant la loi sur les baux à loyer;
- la question no. 256 du 14 janvier 2000 posée par l'Honorable Député Jean COLOMBERA concernant la reprise par l'Etat de la caution du loyer pour familles à faible revenu;
- la question no. 266 du 17 janvier 2000 posée par l'Honorable Député Lydia MUTSCH concernant l'aide financière de l'Etat en matière de location;
- la question no. 533 du 5 mai 2000 posée par l'Honorable Député Laurent MOSAR concernant le programme URBAN;
- la question no. 575 du 25 mai 2000 posée par l'Honorable Député Jeannot KRECKÉ concernant l'application du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs;
- la question no. 588 du 5 juin 2000 posée par l'Honorable Député Gast GIBERYEN concernant le programme URBAN;
- la question no. 874 du 14 décembre 2000 posée par l'Honorable Député Mars DI BARTOLOMEO concernant les garanties de l'Etat en matière de logement.

III. PRÉSENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHÉ DU LOGEMENT SOCIAL

1. Le Fonds pour le logement à coût modéré (Fonds du logement)

Le Fonds pour le logement à coût modéré (FLCM) a été institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. C'est un établissement public autonome qui jouit de la personnalité civile. Il est placé sous la tutelle du membre du Gouvernement ayant le Logement social dans ses attributions, qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités. Monsieur Fernand BODEN, actuel Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, remplit ces fonctions depuis 1995.

Derrière ses caractéristiques humanitaires et sociales, la mission du Fonds comporte de nombreuses facettes. Il lui incombe en effet de conclure toute opération relative à l'achat de maisons et bâtiments à rénover, à l'acquisition et à l'aménagement de terrains à bâtir, de même qu'à la construction de logements à coût modéré.

Une fois rénovés ou réalisés, ces logements sont tantôt vendus, tantôt loués. Ainsi, le Fonds tient à la fois le rôle d'un promoteur public et celui d'un gestionnaire de logements.

I. Son parc locatif

Le parc locatif du Fonds du logement est le plus important du Grand-Duché de Luxembourg. Au 31 décembre 1999, il compte 1220 unités de logement, soit une augmentation de 7,5 % avec 85 unités de plus qu'au 31 décembre 1998.

Au cours de l'année 1999, le Fonds a procédé à l'acquisition de 10 maisons unifamiliales, dont quatre à Wallendorf, trois à Rodershausen, deux dans les environs de Differdange et une à Luxembourg-Ville.

D'autre part, il a mis sur le marché 80 appartements locatifs, répartis entre ses trois nouvelles résidences de Esch-sur-Alzette (25 logements), de Differdange (25 logements et de Bertrange (30 logements).

A l'inverse, il a vendu à leurs habitants respectifs cinq logements de son parc locatif, à savoir deux maisons du quartier "Brill" de Dudelange, deux appartements sis à Luxembourg-Kirchberg et un appartement à Esch-Lankelz.

Avec ses nouvelles constructions de Bertrange, Esch-sur-Alzette et Differdange, le Fonds du logement a souhaité une fois de plus répondre à la concentration très forte des demandes dans les régions du centre et du sud du Grand-Duché.

Toutefois, le tableau ci-après indique que le Fonds tente de satisfaire au mieux les besoins des citoyens et des communes, en diversifiant ses points d'implantation aux quatre coins du territoire luxembourgeois.

Commune	Unités de logement	Répartition en % (*)
Luxembourg	389	32
Differdange	267	21,8
Esch-sur-Alzette	143	11,8
Dudelange	101	8,3
Rumelange	55	4,5
Schifflange	54	4,4
Grevenmacher	31	2,5
Bertrange	30	2,5
Sanem	25 (**)	2
Echternach	23	1,9
Mertert	21	1,7
Bettembourg	19	1,6
Troisvierges	19	1,6
Wiltz	14	1,1
Wellenstein	10	0,8
Ettelbrück	8	0,7
Diekirch	4	0,3
Junglinster	3	0,2
Hosingen	3	0,2
Steinsel	1	0,1

(*) pourcentages arrondis
(**) dont 6 maisons unifamiliales mises à la disposition du Fonds par leur propriétaire, à savoir la commune

Au cours de l'année révolue, les communes de Bertrange, de Diekirch et de Hosingen sont venues ajouter leur nom à la liste déjà longue des communes disposant de logements locatifs sociaux par l'intermédiaire du Fonds, portant ainsi leur nombre à 20.

Bien évidemment, ce sont toujours la Ville de Luxembourg, avec 32 %, et les communes du sud du pays (quelque 21,8 % à Differdange et 11,8 % à Esch-sur-Alzette, pour ne citer que ces deux exemples) qui abritent plus de la moitié des logements locatifs du Fonds, eu égard à leur densité de population plus prononcée.

En complément des 1220 logements locatifs (maisons et appartements confondus) dont on vient de parler, il ne faut pas oublier que le Fonds travaille également en faveur de l'accueil et de l'hébergement des travailleurs immigrés et des réfugiés politiques. Il dispose ainsi de logis répartis dans des foyers, encore appelés logements communautaires, exclusivement réservés à ces derniers.

Au 31 décembre 1999, le nombre de ces logis s'élevait à 82 unités, contre 72 au terme de l'exercice précédent. Le supplément de 10 unités provient de l'acquisition de l'immeuble situé dans la rue Michel Rodange à Luxembourg.

Ainsi, le Fonds du logement propose 53 logements communautaires destinés à l'hébergement de réfugiés politiques, dont 29 situés à Eisenborn, 6 à la rue de la Fonderie, 8 à la rue de Strasbourg et 10 à la rue Michel Rodange à Luxembourg.

Parallèlement, il détient 29 logis qui sont pour leur part réservés aux travailleurs immigrés et situés à Dudelange (6) et à Luxembourg, rue Henri VII (11) et rue du Fort Neipperg (12).

II. Les ventes du Fonds du logement

L'intérêt des logements vendus par le Fonds réside dans le fait qu'il ne sont pas sujets à la spéculation immobilière. En effet, ces logements sont vendus à leur prix de revient, qui se révèle être avantageux dans la mesure où le Fonds construit des logements de bonne qualité selon des normes très strictes d'économicité.

De plus, étant donné que la part du terrain sur lequel le logement est construit est louée par bail emphytéotique, l'acquéreur fait l'économie du prix du terrain.

En 1999, le Fonds a procédé à la vente de 35 appartements et de 9 maisons. Il s'agit de 31 appartements situés à Dudelange, grâce à la finalisation du dernier bâtiment du site de la "Nuddelsfabrik", qui abrite également une garderie aménagée pour les besoins de la Ville, de 4 logements en maisons à appartements du quartier "Sauerwiss" de Luxembourg-Gasperich, et de 9 maisons unifamiliales de ce même quartier.

De plus, le Fonds a vendu une surface commerciale et deux emplacements de parking situés à Esch-sur-Alzette, dans son projet "Al Esch V", ainsi que la crèche qu'il a réalisée à Luxembourg-Gasperich, dans le quartier "Sauerwiss", pou les besoins de l'Action Catholique des Femmes du Luxembourg.

Au total, ces ventes représentent un chiffre d'affaires de quelque 320 millions de francs.

Le supplément de 44 logements vendus en 1999 porte à 804 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds pour le logement à coût modéré.

A l'image de la situation décrite en matière de logements locatifs, les communes abritant des logements vendus par l'intermédiaire du Fonds sont réparties à divers endroits du Grand-Duché de Luxembourg.

Toutefois, on notera une fois encore la forte prédominance des ventes du Fonds sur le territoire de la capitale et dans les communes du sud du pays.

Commune	Logements vendus	Répartition en % (*)
Luxembourg	423	52,6%
Dudelange	120	14,9%
Esch-sur-Alzette	108	13,4%
Kayl-Tétange	62 (**)	7,7%
Wiltz	29 (**)	3,6%
Ettelbrück	19	2,4%
Walferdange	18	2,2%
Grevenmacher	7	0,9%
Echternach	7	0,9%
Sanem	6	0,8%
Bettembourg	5	0,6%

(*) pourcentages arrondis
(**) y compris des places à bâtir vendues avec les plans de construction

III. Les chiffres clés du Fonds pour le logement à coût modéré

	1995	1996	1997	1998	1999	Variation 1998/1999
en millions de francs						
Somme du bilan	5.589	6.584	6.824	7.208	7.622	6 %
Ressources en capital (*)	5.045	5.622	6.148	6.596	6.870	4 %
Provisions	221	237	263	295	323	9 %
Immobilisations						
Terrains	179	196	297	298	301	1 %
Constructions	3.148	3.241	3.909	4.106	4.248	3 %
en logements						
Logements locatifs	845	965	1.029	1.135	1.270	7 %
Logements vendus	488	628	708	760	804	6 %
en collaborateurs						
Personnel	13	14	14	14	18	

2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché (S.N.H.B.M.)

I. Activités de la S.N.B.H.M. en 1999 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 1999, la S.N.H.B.M., ci-après dénommée encore la "Société", a concentré ses activités aux travaux de construction à Luxembourg-Cents "*Domaine du Carmel"* et à Roodt-sur-Syre "*a Millesch"*.

Le projet ***Carmel*** couvre un ensemble de terrains de quelque 18 hectares et comprend environ 800 logements. Ce projet est réalisé en collaboration avec le Fonds pour le logement à coût modéré.

Les travaux de viabilité des terrains, conçus et réalisés par la Société, ont commencé en automne 1995 et ont été achevés à la fin de 1996. Dès le début de l'année 1997, la Société a pu mettre en chantier un premier immeuble comprenant 53 logements.

Au printemps de l'année 1998, la Société a mis en chantier sur le même site 48 maisons unifamiliales. Ces logements, qui ont trouvé rapidement des acquéreurs, ont été achevés vers la fin de l'année 1999 respectivement au début de l'année 2000.

La Société a entamé début 1999 les travaux de construction d'une deuxième résidence comprenant 44 appartements. Les travaux ont progressé à un rythme soutenu de sorte que les propriétaires pourront prendre possession de leur logement soit vers la fin de l'année 2000, soit au début de l'année 2001.

La demande de logements pour le quartier Carmel étant très forte, la Société mettra en chantier au printemps 2000 un troisième immeuble comprenant 41 appartements.

A Roodt-sur-Syre, concernant le projet ***a Millesch*** la Société a poursuivi ses travaux avec la mise en chantier avant l'été 2000 d'un deuxième lot de 20 maisons unifamiliales. L'achèvement des travaux est programmé pour la fin de l'année 2000 respectivement début de l'année 2001. Un troisième lot comprenant une quinzaine de maisons est à l'étude. La mise en chantier de ces maisons est prévue pour l'été 2000.

A Bonnevoie, le projet ***Itzigerknupp*** couvrant quelque 10 hectares de terrain situés entre les rues d'Itzig et Anatole France prévoit la construction de 350 logements, dont 170 maisons unifamiliales et 180 appartements. Ce projet – remanié à la suite de contraintes administratives - reste à l'étude. Dans la mesure où les différentes procédures nécessaires à la formalisation du projet se dérouleront normalement, les travaux de viabilité des terrains pourront être entamés à moyen terme.

Au Plateau de Kirchberg, les études et pourparlers en vue de remaniement du projet d'aménagement particulier ***Domaine du Kiem*** ont pu être accélérés de sorte que le projet pourra être présenté aux instances compétentes en vue de sa formalisation dès l'automne de l'année 2000. Le nouveau concept prévoit la construction d'environ 400 logements dont 45 maisons unifamiliales.

La Société a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection notamment dans le sud et le centre du pays où la réalisation – à moyen terme – de nouveaux projets reste à l'étude.

A côté de ses activités de construction, la Société gère son parc de ***logements locatifs*** composé de 146 appartements et de deux surfaces commerciales. L'âge moyen de ces immeubles frôle la cinquantaine d'années et la Société se voit confrontée à la nécessité de réaliser d'importants travaux d'entretien et de modernisation. Ceci implique de sensibles efforts financiers qui ne sauraient être couverts par les recettes de loyer. Soulignons dans ce contexte que tous ces logements sont attribués au secteur social, qu'il s'agit, partant, d'une activité déficitaire, non subventionnée par les pouvoirs publics.

II. Les chiffres clés de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché

	1996	1997	1998	1999	Variation 1998/1999
	en millions de LUF				en %
Montant net du chiffre d'affaires	239	197	328	351	+7,0
Capitaux propres	191	202	215	228	+6,0
Provisions pour risques et charges	141	145	142	141	-0,7
Immobilisations corporelles	377	364	352	330	-6,2
Terrains et constructions	100	100	100	100	
Mobiliers					
	en logements				
Logements locatifs	146	146	146	146	
Locaux commerciaux	3	3	3	2	

3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

I. Avant-Propos

Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall est un établissement public créé par la loi du 10 décembre 1998.

Il est placé sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions et qui rend annuellement compte de la gestion du Fonds à la Chambre des députés. Sa gestion financière est soumise au contrôle de la Cour des comptes.

Le Fonds est constitué pour une durée indéterminée, soit jusqu'à ce que sa mission, déterminée par la loi, soit achevée.

II. Bref historique sur la période antérieure à la création du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

L'acquisition en 1966 du manoir de la papeterie LAMORT par un industriel belge, en l'occurrence M. Louis PHILIPSEN, fut à l'origine du projet universitaire de Manternach.

Il était prévu d'y créer alors un centre culturel et de loisir international. Peu à peu, l'idée mûrit de réaliser sur le site une université internationale concentrée notamment sur la parapsychologie. L'ensemble de la superficie du site de Manternach comprenait en tout quelque 50 hectares.

De 1973 à 1974, le "projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall" est approuvé par les conseils communaux de Manternach et de Biwer, conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. La cité est réalisée à partir de l'année 1975.

L'initiateur du projet proprement dit fut l'a.s.b.l. "Promotion d'un Institut universitaire international au Grand-Duché de Luxembourg". La société NORABO S.A. fut créée et l'entreprise luxembourgeoise Sécotechnique fut chargée de l'exécution des divers projets de construction.

La société NORABO S.A. préconisa le village de vacances doté d'une administration propre avec accueil et réception, parking, station-service, centre commercial, restaurants, centre socioculturel et équipements sportifs. C'est au Ministère de l'Education nationale qu'il incomba la charge d'élaborer un projet de loi afin de créer le cadre légal par rapport à un projet visant l'instauration d'une université de parapsychologie pour quelque 150 à 200 étudiants.

A plusieurs kilomètres du siège du projet d'université (l'actuelle "cité Syrdall"), un certain nombre de pavillons comprenant chacun quatre appartements meublés ont été construits.

Ces appartements étaient conçus de façon à servir de logements aux étudiants de l'université envisagée pendant la période d'octobre à juin, alors que durant la période estivale, ils étaient destinées à accueillir des vacanciers.

Jusqu'en 1976, quelque 200 millions de francs étaient déjà investis dans la réalisation dudit projet.

Or, l'université ne fut pas réalisée et le projet "Syrdall" ne le fut que partiellement.

Dans les années 1980, la société NORABO S.A. tombe en faillite.

Depuis 1987, les deux communes refusent l'occupation résidentielle de ces immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisirs.

Ce refus de toute inscription de résidence définitive émanant des autorités communales est confirmé en 1988 par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat (arrêt Becker du 6 juillet 1988, no 7972 du rôle).

Depuis 1993, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la cité Syrdall.

Suite à plusieurs réunions entre les départements de l'Intérieur, du Logement et les communes concernées en 1994 et 1995, le Ministre du Logement a chargé deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures. Les résultats de ces analyses sont disponibles depuis juillet 1995.

A la vue de ces études, une approche globale tendant à assainir la cité en question a été recherchée. En date du 21 octobre 1996, le Ministre du Logement a été autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la Cité Syrdall.

En date du 26 mai 1998, le Conseil d'Etat émet son avis et le projet de loi est scindé en deux, comprenant:

a) un projet de loi portant modification des limites communales de Biwer et de Manternach,

   et

b) un projet de loi portant création de l'établissement public dénommé "Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall".

Le premier projet de loi a été adopté par la Chambre des députés le 16 juillet 1998 et la loi est entrée en vigueur le 3 août 1998, alors que la deuxième loi, suite au refus du Conseil d'Etat de la dispense du second vote constitutionnel, a été mise en vigueur le 10 décembre 1998 seulement.

III. Les activités du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall

a) Introduction

Le complexe de la Cité Syrdall, situé non loin de Wecker-Gare en direction de Manternach, est construit à cheval sur la Syre et accuse 220 logements. Il est bordé d'un côté par le chemin repris CR 134 allant de Wecker à Mertert et, de l'autre côté, par la ligne de chemin de fer Luxembourg-Wasserbillig.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé "Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall", il fait désormais partie du territoire de la commune de Biwer.

La Cité Syrdall est classée "zone de loisirs" aux termes du projet d'aménagement général de la commune de Biwer et ne constitue pas une zone verte au sens de l'article 2 de la loi modifiée du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Ainsi, la seule loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes guidera le Fonds d'assainissement dans l'accomplissement de sa mission, qui peut être résumée comme suit:

La création d'un quartier d'habitation à concevoir comme un espace de convivialité et de confort. A cet effet, il appartient au Fonds d'assainissement de restaurer, de transformer et d'adapter les constructions existantes en vue de créer des logements contemporains.

b) Projets et études

1) *Une nouvelle conception urbanistique*

Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall a mené ses études et ses travaux pour que l'infrastructure et les immeubles d'habitation de la future cité s'intègrent de manière optimale dans l'environnement naturel et bâti de la localité de Wecker.

Ainsi, le Fonds a envisagé de relier la cité au centre du village au moyen d'une voie d'accès exclusivement réservée aux piétons et aux vélos. Il sera également possible de profiter de cet accès en y creusant une tranchée technique par laquelle seront acheminés, pour l'alimentation de la cité, les réseaux de gaz naturel et d'antenne collective.

Le long de la Syre, un deuxième chemin piétonnier permettra également la liaison entre la localité de Wecker et la cité.

Enfin, assurant la jonction et accessible à tous les habitants de la cité et de son village voisin, une vaste zone dite "d'équipement public" sera aménagée pour offrir à la population diverses aires de jeux, des espaces de repos et de rencontre. L'installation d'une crèche y est également envisagée. Toutefois, les équipements publics seront choisis de manière à répondre aux besoins définis par la commune de Biwer.

Toujours dans le but de favoriser l'intégration de la cité, le Fonds d'assainissement a également souhaité limiter le nombre des habitants sur le site et éviter ainsi les désagréments qui résulteraient d'une trop forte concentration de population. Pour ce faire, les constructions existantes seront transformées, restructurées et aménagées de manière à proposer à la population des logements fonctionnels, mais aussi confortables.

Dans cette optique, les maisons unifamilales seront conçues pour une moyenne de 3,5 personnes, avec une surface habitable maximale de 140 m^2 qui est conforme aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

On veillera également à ce que le nouveau quartier se distingue par une certaine mixité des types de logements. Par conséquent, il est prévu de réaliser des constructions à logements multiples, qui accuseront une surface habitable maximale de 120 m^2, toujours en conformité avec les dispositions de la loi citée plus haut.

On peut dès lors avancer, sur base des premières études et des premières esquisses, que la future cité Syrdall deviendra le lieu de résidence de quelque 250 habitants.

2) *La renaturation de la Syre*

En collaboration avec l'Administration des Eaux et Forêts du Ministère de l'Environnement et avec l'administration technique des services de l'Agriculture du Ministère de l'Agriculture, de la Viticulture et du Développement rural, le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall a confié au bureau d'études Gehl/Jacoby la mission concernant la réalisation d'une étude de faisabilité relative à la renaturation de la Syre.

Ce projet propose un élargissement de la Syre avec la création d'un lit d'hiver. Il est également prévu de réaliser un nouveau pont pour les piétons, ou encore de restaurer le pont actuel.

Ces mesures permettraient en effet la revalorisation efficace de cet espace naturel et contribueraient ainsi sensiblement à la création d'un quartier d'habitation de qualité.

c) Les acquisitions foncières

1) La cession gratuite de l'infrastructure existante

Suite à sa création le 10 décembre 1998, le Fonds d'assainissement a procédé à l'acquisition, à titre gratuit, de l'infrastructure de la cité, faisant partie de l'ensemble des biens de la faillite du promoteur NORABO.

Cette infrastructure sera, après sa réfection, cédée gratuitement à la commune de Biwer, ceci conformément aux desiderata de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

2) La détermination de la valeur immobilière

Le rapport établi par l'architecte commis a permis au Fonds de dégager les principes et les modalités d'une évaluation de l'immobilier existant dans la cité.

Les critères retenus tiennent compte, d'un côté, du coût de la réalisation, de la vétusté, de la non-conformité aux normes en vigueur, de la surface habitable du logement et de la surface de la parcelle et, de l'autre côté, des travaux effectués par les occupants.

Sur base de cette approche, une valeur immobilière théorique de chaque logement est déterminée qui, par la suite, fera l'objet d'une correction de valeur opérée dans le cadre d'une visite des lieux.

3) Les acquisitions immobilières

L'effectif de l'immobilier à acquérir comprend 39 immeubles avec 220 logements et 26 parcelles de terrain non bâties. La procédure d'acquisition de l'immobilier existant a été entamée fin novembre 1999, de sorte que jusqu'au 31 décembre 1999, le Fonds a acquis seulement quatre unités pour le montant de 2.300.000.- francs.

d) Les événements postérieurs à la clôture de l'exercice

En l'an 2000, le Fonds a poursuivi ses activités d'achat. En effet, au 1er novembre 2000, il était propriétaire de 73 logements, soit de 33,2 % de l'ensemble de la cité. En plus, il est en train de finaliser les négociations de 80 autres logements, de sorte qu'il est fort probable que, d'ici la fin du premier semestre de l'année 2001, quelque 70 % de tous les bâtiments soient la propriété du Fonds.

Dans une deuxième étape, le Fonds s'efforcera de conclure avec les propriétaires qui ont préféré s'adjoindre aux travaux d'assainissement des contrats y relatifs, conformément à la loi du 10 décembre 1998.

e) Le bilan et les résultats

Bilan au 31 décembre 1999
(Montants en francs luxembourgeois)

Actif	**1999**
Actif circulant	
Opérations en cours (Note 3)	10.979.038.-
Créances Autres créances	3.272.585.-
Total Actif circulant	**14.251.623.-**
	14.251.623.-

Passif	**1999**
Dettes	
Dettes envers les établissements de crédit (Note 4)	11.319.813.-
Dettes sur achats et prestations de services	2.931.810.-
Total Dettes	**14.251.623.-**
Résultat de l'exercice	**0.-**

Comptes de profits et pertes pour la période du 10 décembre 1998 au 31 décembre 1999 (Montants en francs luxembourgeois)

	1999
Variations du stock des opérations en cours	14.251.623.-
Autres charges externes (Note 5)	(13.071.659.-)
Frais de personnel (Note 6)	(1.086.628.-)
Résultat d'exploitation	**93.336.-**
Charges financières	(93.336.-)
Résultat financier	(93.336.-)
Résultat de l'exercice	**0.-**

ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX

Page

1. Evolution de la population entre 1980 et 2000 14

2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 1999 15

3. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 1999 et 2000 (cumul des mois 1-11) 18

4. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1990 et 1998 23

5. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1990 et 1998 23

6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1988 et 1998 24

7. Répartition régionale des logements achevés entre 1988 et 1998 25

8. Bâtiments résidentiels construits en 1998 par les divers maîtres d'ouvrages 27

9. Prix par logement et par m^2 de surface habitable entre 1970 et 1998 27

10. Evolution du prix moyen des terrains à bâtir sur l'ensemble du pays entre 1994 et 1998 29

11. Evolution du prix moyen des terrains à bâtir dans le canton d'Esch/Alzette entre 1994 et 1998 29

12. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000 35

13. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements 36

14. Aides en capital accordées/à accorder entre 1990 et 2001 38

15. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1990 et 2001 41

16. Aides individuelles accordées par l'Etat en 2000 à des jeunes gens âgés de 19 à 25 ans 46

17. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2000 47

18. Les chiffres-clés de la période 1996 à 2001 49

19. Evolution du montant des primes de construction et d'acquisition accordées par les communes entre 1992 et 2000 50

20. Remboursement de la TVA-Logement et aides accordées par l'Etat entre 1991 et 2001 55

ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES

Page

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1989 et 1998 14

2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 1999 15

3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1982 et fin 2000 17

4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1992 et 2000 19

5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1986 et 1998 22

6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1988 et 1998 24

7. Evolution et répartition des investissements entre 1970 et 1998 selon les différentes catégories de bâtiments 26

8. Indice des prix de la construction et à la consommation entre 1991 et 1998 28

9. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000 34

10. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000 34

11. Evolution de la moyenne des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1990 et 2000 35

12. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1992 et 2000 40

13. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1992 et 2000 41

14. Répartition des aides individuelles payées en 2000 47

15. Répartition des aides en capital payées et votées entre 1990 et 2000 48

16. Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1992 51