GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

MINISTERE DES CLASSES MOYENNES, DU TOURISME
ET DU LOGEMENT

Rapport d'activité 2001

Volume II

Logement

Mars 2002

DEPARTEMENT DU LOGEMENT (créé en 1989)

Cabinet du Ministre (Centre Arsenal)
Adresse :
6 avenue Emile Reuter
L – 2420 Luxembourg

Adresse postale :
L – 2942 Luxembourg

Tél. 478-4818
Fax 478-4840
26201327
www.logement.lu

Heures d'ouverture:
du lundi au vendredi
de 8h30 – 11h30 et
de 14h00 – 17h00

Transport en commun:
Toutes les lignes en direction du
Centre Aldringen /Charlie's Gare

Service des Aides au Logement
Adresse :
Coin avenue Gaston Diderich /
Blvd Grand-Duchesse Charlotte
L – 1420 Luxembourg

Tél. 478-4860
Fax 458844

Heures d'ouverture:
du lundi au vendredi
de 8h00 – 12h00
le jeudi après-midi
de 14h30 – 18h30

Transport en commun:
Linge de bus no. 11
(arrêt rue du X Septembre)

Les publications du Ministère du Logement depuis 1990

Rapport d'activité 1990 (épuisé)
Rapport d'activité 1991 (épuisé)
Rapport d'activité 1992 (épuisé)
Rapport d'activité 1993 (épuisé)
Rapport d'activité 1994
Rapport d'activité 1995
Rapport d'activité 1996
Rapport d'activité 1997
Rapport d'activité 1998
Rapport d'activité 1999
Rapport d'activité 2000
« Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen 1860-1940 » de Antoinette LORANG, 1993
Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg Habitat II (2ème conférence mondiale sur les établissements humains), Istanbul, 1996
« Devenir propriétaire : les aides à la construction d'ensembles », 1997
Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg, Habitat II – Istanbul + 5, New York 6-8 juin 2001
Plaidoyer pour une politique active de l'Habitat, 2001
Programme d'action « logement », 2001
Les aides individuelles en matière de logement, 2002 (version révisée).

Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement depuis 1990

Guide de la construction (Fédération des Artisans) 1990-1998
2000-2001
2001-2002

« La copropriété » de Georges KRIEGER, 1996.

SOMMAIRE

Page

SOMMAIRE

INTRODUCTION 7

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 1999 et 2000 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 1993 18

1.2. L'offre de logements 20

1.2.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 1986 et 1999 .. 20
1.2.2. Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés 21
1.2.3. Investissements et prix 24
1.2.4. Evolution des prix des terrains à bâtir entre 1994 et 1999 28

2. Présentation du programme d'action « Logement » 29

3. Types de logements privilégiés par les ménages changeant de résidence (enquête réalisée par le CEPS/INSTEAD) 32

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT 37

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement 39

1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2001 39

1.1.1. Les aides en capital 39

1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition 39
1.1.1.2. Prime d'épargne 42
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens 43
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil 43
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques 43
1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement 44
1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires 45

Page

1.1.2. Les aides en intérêts 45

1.1.2.1. Subvention d'intérêt 45
1.1.2.2. Bonification d'intérêt 45

1.1.3. La garantie de l'Etat 47
1.1.4. Les crédits-taudis 47
1.1.5. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne" 48
1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2000 et 2001 49
1.1.7. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement 51

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes en 2001 54

1.3. Remboursement de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement 55

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2001 57

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1992 et 2002 60

2. Le Service "Info' Logement" 61

3. Les activités législatives et réglementaires 63

4. Les relations avec la Chambre des députés 66

a) interpellation du député Mars di Bartolomeo 66

b) questions parlementaires 66

c) heures de questions 67

5. Extraits de la jurisprudence administrative 68

6. Les activités sur le plan national 70

7. Les activités sur le plan international 74

III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL 75

1. Le Fonds pour le logement à coût modéré (Fonds du logement) 77

2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM) 81

3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall 83

ANNEXES:

- Annexe 1 - Sommaire des tableaux 87
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques 91

INTRODUCTION

Le secteur du logement étant un facteur essentiel de l'intégration du citoyen dans la société et, de ce fait, de la lutte contre l'exclusion sociale, le Gouvernement accorde une grande importance à une politique active du logement.

En effet, un logement convenable, sûr, salubre et agréable à vivre pour l'ensemble des citoyens conditionne l'efficacité du système socio-économique et améliore la qualité de vie des citoyens.

L'adoption du Programme d'action «Logement», l'augmentation des moyens budgétaires, l'adoption des mesures législatives et réglementaires, la préparation du 8ème programme de construction d'ensembles, la mise à disposition des autorités communales de moyens financiers généreux en vue de les inciter à participer activement à la création de logements et de nouveaux établissements humains pour ainsi assumer leur responsabilité dans la réalisation du droit au logement, traduisent la volonté du Gouvernement de mener une politique active du logement.

Le «Programme pour l'Habitat», adopté en 1996 à Istanbul par les Nations Unies, établit la bonne gouvernance urbaine comme une condition essentielle au développement urbain durable et renforce le concept de «l'accès au logement», concept qui est défini dans la déclaration de Vancouver sur les établissements humains, laquelle stipule que disposer d'un logement et de services suffisants est un droit fondamental de l'homme.

Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, adopté par l'Assemblée générale des Nations Unies en 1996, définit le droit au logement comme le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et dignité, et cela sans distinction de revenus ou de toutes autres ressources économiques. Un logement adéquat y est défini comme un lieu disposant de suffisamment d'intimité et d'espace, avec une aération et un éclairage convenables, des infrastructures de base adéquates, une bonne sécurité et une bonne situation par rapport au lieu de travail et aux services essentiels.

La croissance de la population, laquelle comptait en 2001 quelques 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 à la croissance de la population, 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 37,5% de la population sur seulement 8% du territoire.

Pour ce qui est des deux indicateurs traduisant l'offre de logements, à savoir le nombre des autorisations de bâtir et le nombre de logements achevés, il y a lieu de retenir les évolutions suivantes:

En phase descendante depuis 1999 (3739 unités), le *nombre des autorisations de bâtir* est de seulement 3.411 unités en 2000. Au cours des 9 premiers mois de l'année 2001, le nombre d'autorisations de maisons unifamiliales a diminué de 4,1% par rapport à 2000, alors que celui de logements dans les maisons à appartements a affiché une forte diminution de 27%.

Depuis 1998 on constate, pour la première fois après 1994, un renversement de l'évolution descendante du *nombre des logements achevés*. Cette situation vient d'être confirmée pour l'année 1999 avec une production de 3.007 logements, soit +16,9% par rapport à l'année 1998.

En ce qui concerne le *coût des logements*, on note un niveau particulièrement élevé dans les zones urbaines. Il en résulte qu'il y devient de plus en plus difficile de garantir l'accès à un logement «convenable» à un prix «raisonnable».

C'est pourquoi le Ministre du Logement améliore, par le truchement des aides individuelles, la solvabilité des ménages en vue d'accéder à la propriété.

Depuis 1990, quelque 29.000 ménages ont bénéficié d'une prime de construction ou d'acquisition, ce qui a généré un coût budgétaire de 4,9 milliards de francs. Le montant de ces deux primes varie entre 20.000 et 390.000.- francs (en moyenne : 167.000.- francs).

Concernant l'ensemble des aides en capital (primes de construction, d'acquisition, d'épargne et d'amélioration), l'Etat a accordé 6,84 milliards de francs depuis 1990.

A l'heure actuelle, quelque 38.000 ménages bénéficient d'une aide en intérêts (subvention d'intérêt et bonification d'intérêt), ce qui générera pour l'année en cours une dépense de quelque 1,8 milliards de francs. Le coût total de ces aides en intérêts s'élève à 14,4 milliards de francs depuis 1990, dont 8,1 milliards de francs pour la subvention d'intérêt et 6,3 milliards de francs pour la bonification d'intérêt.

Quant à la mesure dite *remboursement de la TVA-Logement* opérée par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, il y a lieu de souligner que, depuis son introduction en 1992, l'Etat a, par le biais de cette aide, remboursé quelque 15,5 milliards de francs en faveur de 30.753 propriétaires d'un logement.

Pour concrétiser les potentialités de développement en matière de logement, la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement fournit toute une palette d'*aides étatiques revenant aux promoteurs publics*, et principalement aux autorités communales qui se proposent d'investir dans la réalisation de nouveaux établissements humains.

En effet, l'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative des communes en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir et de la construction de logements destinés à la vente ou à la location.

Nonobstant ces énormes efforts menés par le Gouvernement, l'offre de logements ne peut plus satisfaire la demande.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement en Conseil a adopté le **programme d'action «Logement»** proposé par le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, programme qui s'inscrit parfaitement dans le cadre des mesures prévues par la déclaration gouvernementale du 12 août 1999. Ce programme prévoit toute une palette de mesures (29 actions) qui, à l'heure actuelle, sont en train d'être concrétisées.

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 2001, le Grand-Duché comptait 441.300 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1,3 % par rapport à 2000.

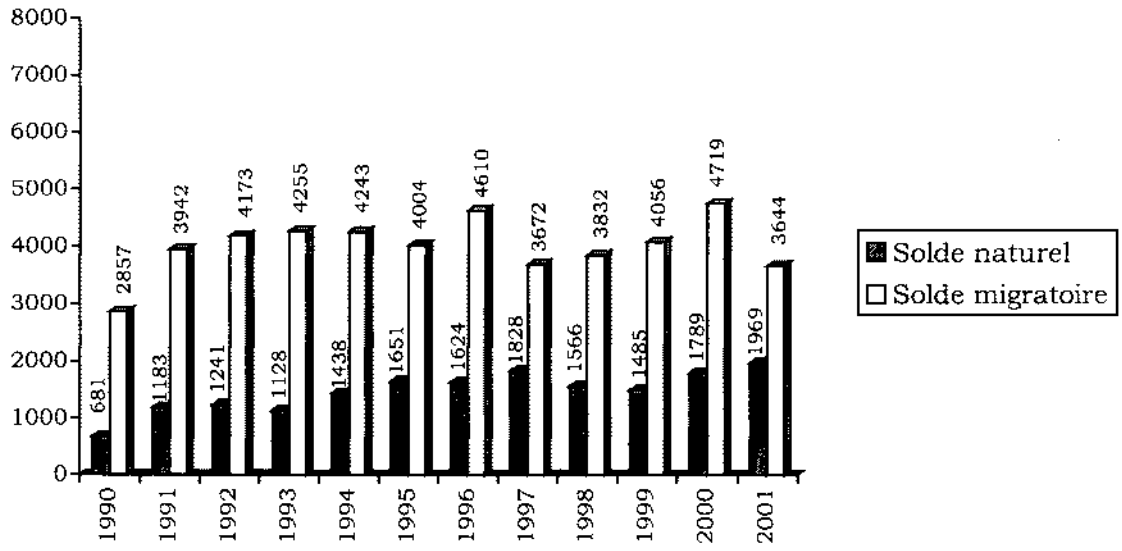
Pendant la seule période de 1991 à 2001, notre population a connu un accroissement de presque 57.000 habitants, correspondant à un accroissement de 1,35 % par année.

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2001

Année[1]	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	435.700	+1.789	+4.719	+ 6.300	+ 1,50
2001	441.300	+1.969	+3.644	+ 5.600	+ 1,50

Source: STATEC
[1] (situation au 1.1. de chaque année)
[2] chiffres arrondis

Graphique 1: Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1990 et 2001



Source: STATEC

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

De l'accroissement de la population totale pendant la période 1990-2001 résultent 45.150 unités du solde migratoire, soit environ 3.763 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2001

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
2000	435.700	276.300	152.900
2001	441.300	276.600	164.700
Variation 1981-2001	+76.450	+6.100	+70.350

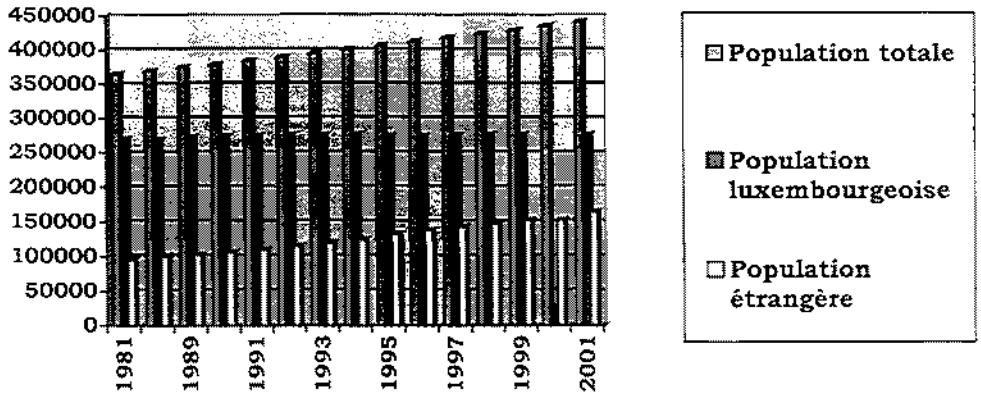
Source: STATEC

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 2001, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,68:1.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2001 constitue 92% de celui de la population totale.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2001



Source: STATEC

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

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 1999 et 2000

D'après les chiffres publiés par le STATEC sur le mouvement de la population, les tendances principales concernant l'année 2000 par rapport à l'année 1999 ont été les suivantes:

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

  En 2000, l'excédent migratoire a été moins élevé qu'en 1999, soit -1.075 (-22,8%), pour s'élever à 3.644 unités.

  En 2000, on a enregistré 11.765 entrées et 8.121 sorties, contre 12.794 arrivées et 8.075 départs en 1999.

- Augmentation du nombre des naissances

  En 2000, le taux de natalité s'élevait à 13,05 ‰ contre 12,91 ‰ en 1999.

- Baisse du nombre des décès

  En 2000, le taux de mortalité était de 8,56 ‰ contre 8,77 ‰ en 1999.

- 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 1.789 en 1999 à 1.969 en 2000.

1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1982

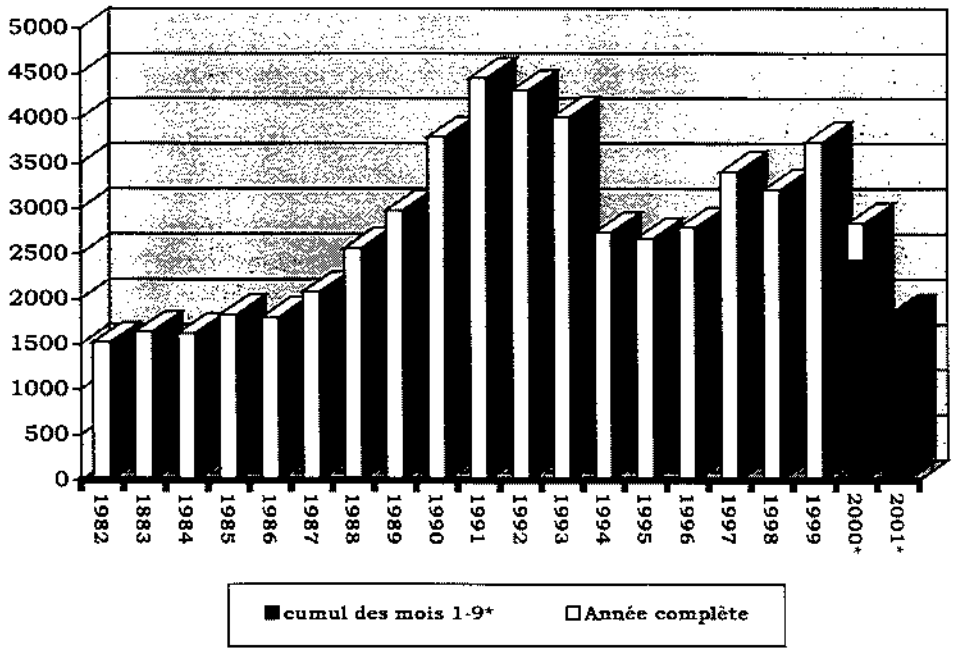
Entre 1982 et 1991, le nombre des autorisations de bâtir n'a quasiment pas cessé d'augmenter, pour atteindre un niveau historique en 1991 avec 4.452 unités (+78% par rapport à 1980). A partir de 1992, la situation s'est renversée.

En 2000, le nombre est de 3.411 unités de logement, contre 3.739 unités autorisées en 1999, ce qui constitue une diminution de quelque 8,8%. Quant à l'année 2001, il y a lieu de relever que le nombre de logements (cumul des mois 1-9), a de nouveau reculé comparé à la même période de l'année 2000, soit de 24,4 %. Ainsi le nombre est passé en 2000 de 2.431 unités à 1.837 unités en 2001 pour les 9 premiers mois de chaque année.

Il convient de noter que le nombre de logements des maisons individuelles a diminué de 2,7% en 2000 par rapport à 1999, tout comme celui concernant les logements dans les maisons à appartements qui affiche une diminution de 6,8%.

En ce qui concerne l'évolution des autorisations de bâtir selon les différentes catégories de bâtiments, le tableau 3 ci-dessous renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

Graphique 3 : Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1982 et 2001



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

Tableau 3: Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2000 et 2001 (cumul des mois 1-9)

	2000	2001	
	nbr.aut.	nbr.aut.	var. %
Maisons individuelles	641	615	- 4,1
Maisons à appartements			
- bâtiments	190	141	- 25,8
- logements	1.666	1.216	- 27,0
Logements dans bâtiments non résidentiels	124	6	- 95,2
Total logements	2.431	1.837	- 24,4

Source: STATEC – indicateurs rapides

Au cours des 9 premiers mois des deux dernières années, le nombre des maisons unifamiliales a diminué de 4,1 % en 2001 par rapport à 2000, tout comme celui concernant les logements dans les maisons à appartements qui affiche une forte diminution de l'ordre de 27 %.

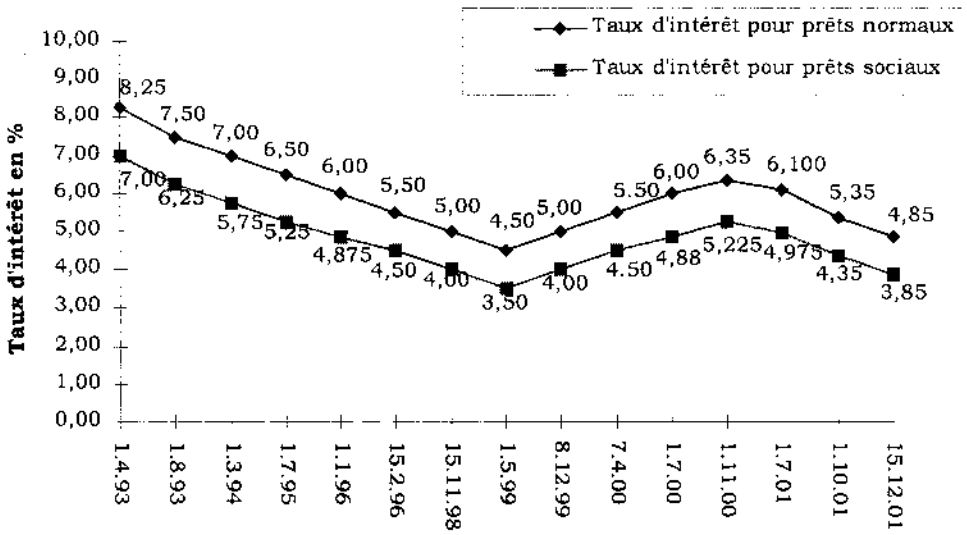
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1993

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 a réduit également le taux plafond des intérêts débiteurs pour les prêts dits sociaux. Or, entre mi-1999 et juin 2001, il y a eu plusieurs augmentations des taux d'intérêt respectifs.

Depuis juin 2001, suite à une baisse générale des taux d'intérêt, le Gouvernement a décidé de diminuer à trois reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux.

Graphique 4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1993 et 2001



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

Entre le 1er janvier 1992 et le 31 décembre 1998, le niveau des taux d'intérêt a diminué de 9% à 5%, ce qui constitue une baisse de 45%. Le taux social a diminué pendant la même période de 7% à 4%, de sorte que l'écart entre les taux des deux types de prêt a été réduit de 2% en 1992 à seulement 1% dès la fin de l'année 1996.

C'est seulement fin 1999, suite à une décision du Gouvernement, que le taux social, toujours dans le sillage de l'évolution des taux pour les prêts hypothécaires, a été augmenté à 4%. Trois hausses du taux social ont été opérées en 2000. Ce n'est que suite à l'entrée en vigueur des règlements grand-ducaux du 28 juin 2001, 1er octobre 2001 et 14 décembre 2001 que le taux social a de nouveau baissé, jusqu'à 3,85%.

1.2. L'offre de logements

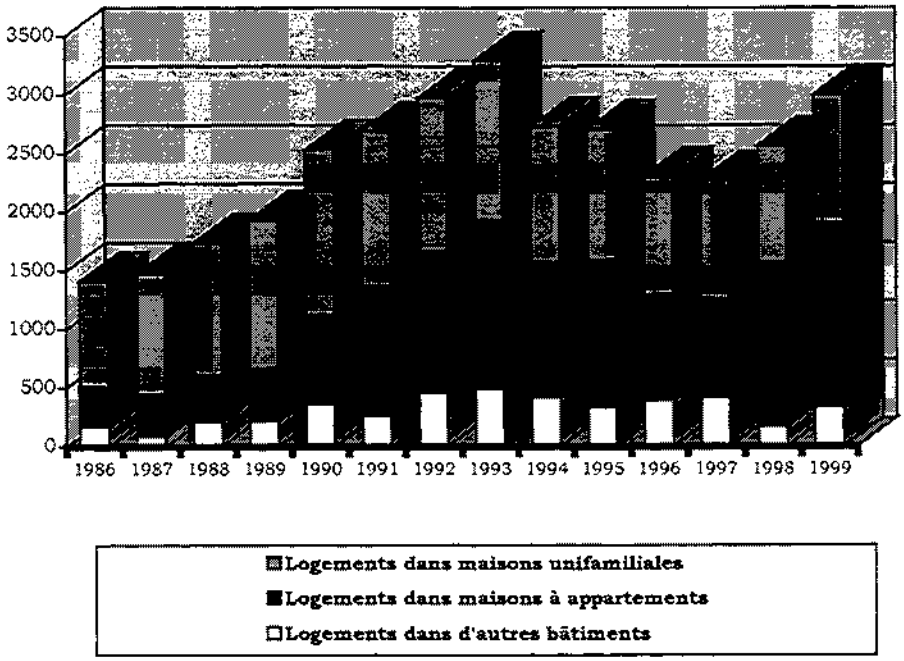
1.2.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 1986 et 1999

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 achevés, soit +13,5% achevés en moyenne entre 1990 et 1998, contre seulement 1.645 unités réalisées (-30,1%) entre 1986 et 1989.

Quant à la production de l'année 1999, 3.007 logements ont été achevés, soit +16,9% par rapport à celle de 1998.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 1986 et 1999



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

En 1988, quelque 66 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des **maisons unifamiliales**. Dix ans plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 36 %.

Aux 1.094 maisons unifamiliales réalisées en 1999 (+9,6% par rapport à 1998) correspond une surface totale construite de 310.200 m^2, soit un volume bâti de 990.800 m^3.

Quant aux **appartements achevés**, leur quote-part a atteint 51,5 % de l'ensemble des logements achevés en 1999.

Aux 1.580 appartements (+ 12,6 % par rapport à 1998) correspondent 172.550 m^2 de surface construite, ainsi que 583.704 m^3 de volume bâti pour l'année 1999.

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 n'a guère changé par rapport à l'année précédente (172,4 m^2 en 1998 à 171 m^2 en 1999) alors que celle des logements dans les immeubles collectifs a connu un recul sensible en passant de 79,1 m^2 à 68,4 m^2.

D'après le tableau ci-dessous, la taille moyenne d'un logement (maison unifamiliale ou appartement) a diminué de 10,5 m^2 pendant les années 1990 à 1999, correspondant à une régression de 17,5 %.

Tableau 4: Evolution de la taille moyenne des logements entre 1990 et 1999

Année	Taille moy. des logts en m^2	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
1999	104,1	-11,6

Source: STATEC - bulletin 6/2001

- Evolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements

En 1999, 182 immeubles à appartements ont été réalisés au total, comprenant 1.580 unités de logements.

Tableau 5: Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1990 et 1999

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
1999	182	1.580	8,7

Source: STATEC - bulletin 6/2001

- Augmentation du nombre de logements achevés par 1.000 habitants

Dans les années '90, le nombre moyen de logements achevés est de 6,7 logements nouvellement réalisés par 1.000 habitants. Ainsi, le niveau atteint en 1999 s'avère légèrement supérieur à cette moyenne avec 7 logements nouvellement achevés par 1.000 habitants.

En ce qui concerne le nombre de logements dans les maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, la moyenne dans les années '90 est de 2,9 logements contre 2,5 en 1999.

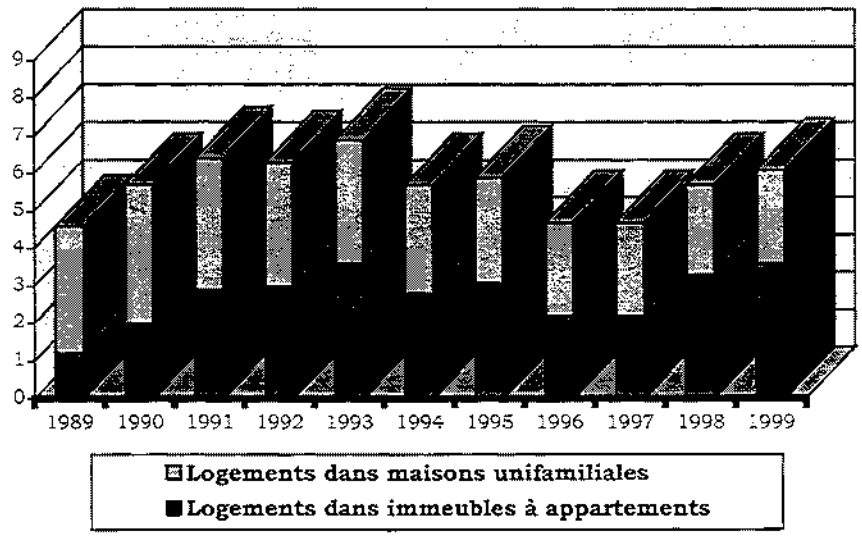
Le nombre moyen des logements dans des immeubles à appartements achevés en moyenne entre 1989 et 1999 s'élève à 2,9 unités par 1.000 habitants contre 3,6.

Tableau 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1989 et 1999

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.
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
1999	435.500	3.067	7,0	1.094	2,5	1.580	3,6

Source: STATEC - bulletin 6/2001

Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1989 et 1999



Source : STATEC
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. De 1994 à 1998 on assiste cependant à une évolution inverse. Ce n'est qu'en 1999 que le nombre total des logements achevés dépasse à nouveau le seuil des 3.000 unités.

En ce qui concerne plus particulièrement la période 1990 – 1999, 2.186 logements ont été achevés en moyenne par an dans le district de Luxembourg, 357 logements dans celui de Diekirch et 524 logements dans celui de Grevenmacher.

Tableau 7: Répartition régionale des logements achevés entre 1990 et 1999

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
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
1999	2.186 (741*)	71,3 (24,2)	357	11,6	524	17,1	3.067	+ 19,2

Source: STATEC - bulletin 6/2001
* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg.

1.2.3. *Investissements et prix*

Les **investissements globaux** dans le bâtiment avaient atteint en 1998 un niveau record de 887 millions d'euros notamment en raison de l'achèvement de plusieurs projets commerciaux, financiers et industriel. En 1999, ils ont été en recul de 165 millions (19 %), qui les a amenés au niveau de 479 millions d'euros.

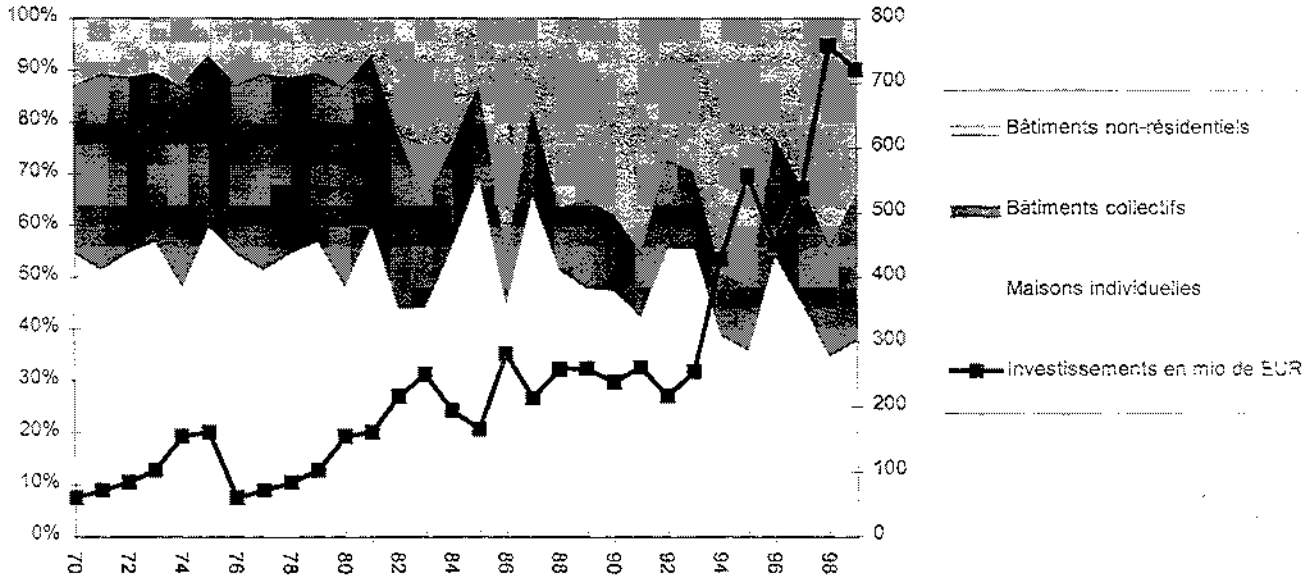
Dans le *secteur résidentiel,* le mouvement de progression de l'année précédente s'est poursuivi avec une nouvelle augmentation des investissements, de 55 millions d'euros (13 %), qui les a amenés au niveau de 479 millions d'euros.

C'est donc le *non résidentiel* qui est seul à l'origine du recul. Après la performance exceptionnelle de l'année 1998, les investissements en immeubles non résidentiels ont en effet chuté de 220 millions d'euros ou 48 %, ce qui a ramenés au niveau de 243 millions d'euros. Le recul a concerné avant tout les bâtiments commerciaux (-206 millions d'euros; - 60 %), ainsi que, dans une moindre mesure, les bâtiments administratifs, etc. du secteur public (-15 millions d'euros, - 26 %).

Suite à ces évolutions, les investissements dans le non résidentiel n'ont en 1999 plus constitué que 34 % de l'ensemble des investissements, contre 52 % l'année précédente. La part des maisons d'habitation individuelle, qui avait été de seulement 27 % en 1998, a atteint 38 %, celle des bâtiments résidentiels collectifs passant de 21 % à 28 %.

Le *prix unitaire moyen* des logements, qui reflète plutôt les variations dans la taille et l'exécution des logements achevés qu'il ne donne une appréciation sur l'évolution effective des prix de la construction – a en 1999 été de 248.400 EUR pour les maisons unifamiliales (1998 : 238.600 EUR) et de 98.000 EUR pour les logements dans les maisons à appartements (1998 : 110.100), les évolutions respectives étant de + 4,1 % et – 11,0 %. Quant aux prix par *par m² de surface habitable*, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.384 EUR en 1998 à 1.453 EUR en 1999 (+ 4,9 %), celui des maisons à appartements de 1.408 à 1.490 EUR (+ 5,8 %). Le *prix par m³ de volume bâti* des maisons unifamiliales a évolué de 260 EUR en 1998 à 274 EUR en 1999 (+ 5,5 %) celui des bâtiments collectifs de 259 EUR à 269 EUR (+ 3,9 %).

Graphique 7 : Evolution et répartition des investissements entre 1970 et 1999 selon les différentes catégories de bâtiments



Source : STATEC

- Bâtiments résidentiels réalisés en 1999 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 1999 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	1 013	75	-	5	1	1 094 (4)
(dont maisons préfabriquées)	(4)	-	-	-	-	(3)
Immeubles à appartements	52	122	1	7	-	182
Bâtiments au total	1 065	197	1	12	1	1 276

Source: STATEC - bulletin 6/2001

D'après le tableau ci-dessus, des 1.276 bâtiments résidentiels ont été réalisés par des particuliers en 1999.

Quant au genre des bâtiments, les 1.094 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 1999

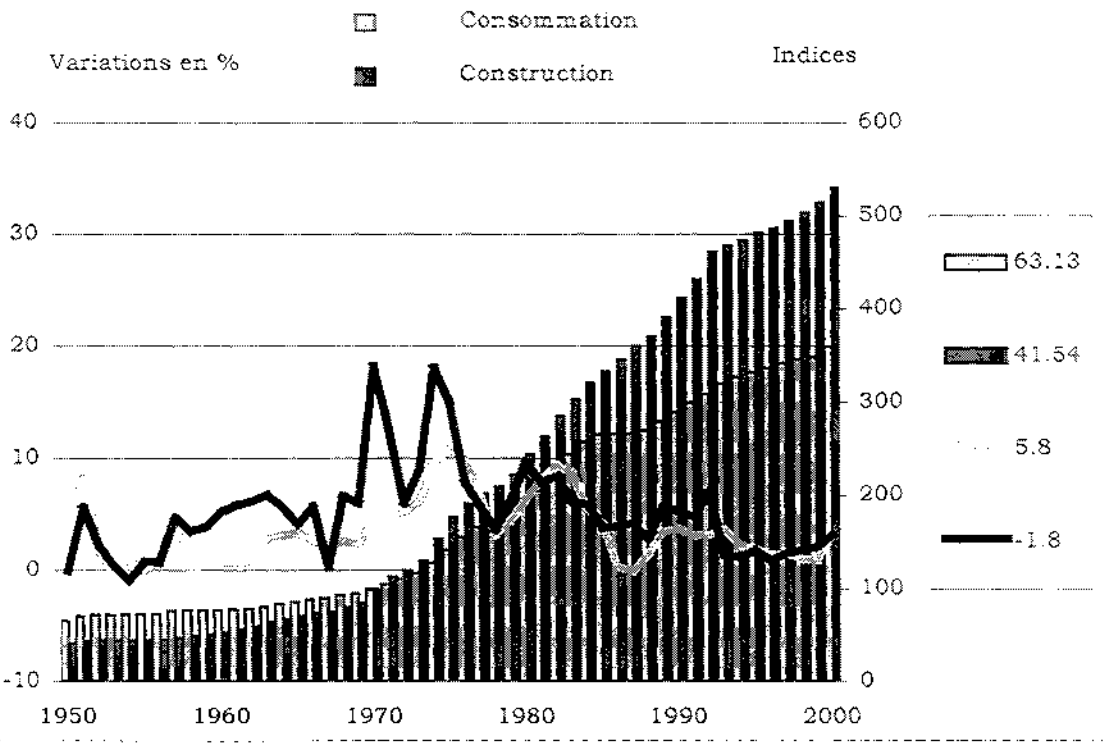
Année	**Maisons unifamiliales**				**Logements dans immeubles à appartements**			
	Prix par logt en Euros	**Var. en %**	**Prix par m² de surface hab. en Euros**	**Var. en %**	**Prix par logt en Francs**	**Var. en %**	**Prix par m² de surface hab. en Euros**	**Var. en %**
1970	34.903		261		21.344		261	
1980	91.869		632		46.182		540	
1985	123.823		827		69.509		812	
1990	170.873		1.069		87.258		1.004	
1991	180.243	5,5	1.135	6,2	79.747	-8,6	1.021	4,8
1992	198.637	10,2	1.215	7,1	91.349	14,5	1.217	6,9
1993	206.891	4,2	1.246	2,6	93.133	2,0	1.229	0,9
1994	216.460	4,6	1.309	4,9	98.489	5,7	1.306	6,2
1995	216.758	0,2	1.299	-0,7	98.537	0,0	1.284	- 1,8
1996	224.046	3,3	1.329	2,3	93.679	-5,0	1.253	- 2,4
1997	231.631	3,4	1.364	2,6	97.372	3,9	1.244	- 0,7
1998	238.622	3,0	1.384	1,5	110.100	13,1	1.408	13,2
1999	248.400	4,1	1.453	+4.9	98.000	-11,0	1.490	+ 5,8

Source: STATEC - bulletin 6/2001

En 1999, les *prix par logement* dans le cas des maisons unifamiliales ont continué à progresser par rapport à 1998, soit de + 4,1%. Au cours des années '90, cette progression était de 45 %.

Quant aux prix par logement dans le cas des immeubles à appartements, ceux-ci ont reculé de 11 % en 1999 par rapport à 1998. Durant la dernière décennie, l'évolution de ces prix a connu une progression de 12 %.

Graphique 8: Indices des prix de la construction et à la consommation entre 1991 et 2001 (base 100 en 1970)



Source : STATEC

L'indice des prix de la construction a atteint en 2000 le taux de 529,74 points, correspondant à une augmentation de 3,1 % par rapport à celui atteint en 1999. A titre comparatif, les taux annuels pendant les années 1970-1992 ont été en moyenne supérieurs à + 7 %, ceux pendant les années 1993-2000 supérieurs à + 3 %.

Sur base de l'indice des prix de la construction établie 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 1999

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 1999.

Tableau 10: Evolution du prix moyen des terrains à bâtir sur l'ensemble du pays entre 1994 et 1999

Année de vente	Prix par are en euros	%
1994	7.894	
1995	8.102	+ 4,2
1996	8.543	- 1,6
1997	6.892	+ 1,6
1998	7.194	- 15,7
1999	10.418	+ 44,8

Source: STATEC – Bulletin 6/2001

D'après le tableau ci-dessus, le prix moyen par are a augmenté d'environ 32 % entre 1994 et 1999.

A titre d'exemple, relevant l'évolution des prix moyen de vente par are dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Ainsi, on note pour la période 1994-1999 une augmentation de seulement 7 % pour cette région du pays.

Tableau 11: Evolution du prix moyen des terrains à bâtir dans le canton d'Esch/Alzette entre 1994 et 1999

Année de vente	Prix par are en euros	%
1994	8.475	
1995	8.197	- 4,2
1996	10.342	+ 27,2
1997	9.184	- 10,1
1998	10.040	+ 7,5
1999	9.081	- 9,5

Source: STATEC – Bulletin 6/2001

Quant au nombre de ventes, celui-ci a reculé progressivement dans les années '90, soit de 41 % sur l'ensemble du pays, respectivement de 44 % pour le seul canton d'Esch-sur-Alzette.

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.

2. Présentation du programme d'action « Logement »

Lors d'une conférence de presse, le ministre ayant le Logement dans ses attributions a présenté le 17 décembre 2001 son programme d'action « Logement ».

Dans son introduction, le Ministre releva notamment l'impact financier des aides étatiques, telles que les aides individuelles et les aides revenant aux promoteurs publics, durant la dernière décennie en exposant, à l'aide d'un exemple concret, l'impact financier des aides étatiques sur le plan de financement d'un projet immobilier.

Ainsi, à l'heure actuelle, une construction d'une valeur de 173.525 euros réalisée sur un terrain acquis pour 79.325 euros génère, en tenant compte d'une épargne de 37.184 euros, un coût total, y compris les charges de remboursement de l'emprunt, de quelque 379.276 euros.

La même opération, réalisée par un ménage ayant deux enfants à charge et disposant d'un revenu imposable de 27.020 euros par année, cette fois-ci cependant sur le marché immobilier subventionné, génère une dépense totale de seulement 307.387 euros, montant qui est encore réduit de 76.847 euros par les aides à la personne octroyées par l'Etat. Ainsi, la charge totale est réduite à 200.793 euros, ce qui fait fondre la charge mensuelle de remboursement du ménage de 1.579 euros à 840 euros, soit une diminution de 47% !

Par la suite, le Ministre rappela les grandes lignes de la déclaration gouvernementale du 12 août 1999 en matière de logement en relevant à cet effet les récentes actions ainsi que les actions futures du département du logement afin de mettre en œuvre d'ici la fin de la période législative le programme gouvernemental.

En ce qui concerne les récentes actions, les points suivants ont été mis en exergue par le Ministre :

- constitution par le Fonds pour le logement à coût modéré (encore appelé « Fonds du logement ») d'une vaste zone de réserves foncières à Luxembourg-Cessange.

- extension du 7ème programme de logements subventionnés prévoyant 5.243 unités, dont 2.416 logements ainsi que 340 places à bâtir destinés à la vente, et 2.487 logements destinés à la location, générant une dépense budgétaire de quelque 17 millions d'euros revenant annuellement aux divers promoteurs publics, à savoir principalement les communes, le FLCM et la SNHBM.

  A l'heure actuelle, le **parc de logements locatifs publics** s'élève à **4.058 unités** réparties comme suit:

Etat	Communes	Fonds du logement	S.N.H.B.M.
887 logements, dont 213 logements sociaux et 674 logements de service	1.780 logements, dont 1.590 logements sociaux et 190 logements de service	1.163 logements +18 logements pour travailleurs étrangers seuls +64 logements pour réfugiés politiques	146 logements (soumis à la loi du 14.02.55.55)

Pour ce qui est du seul Fonds du logement, il y a lieu de souligner qu'il opère actuellement sur 11 chantiers pour réaliser 373 logements (180 destinés à la location et 193 destinés à la vente).

- maintien du "taux d'intérêt zéro" en faveur des ménages à revenu très modeste et ayant au moins 3 enfants à charge.

- augmentation des plafonds des montants subventionnables dans le cadre des subventions d'intérêt (à 123 milles euros) et des bonifications d'intérêt (à 148 milles euros).

- finalement, la très récente réduction de 5/8 % du taux social pour l'arrêter à 3,85 % avec effet au 15 décembre 2001, ce qui représente la troisième réduction faite depuis le 1er novembre 2000.

Quant aux prochaines actions, le Ministre tient à relever les mesures suivants :

1. Mesures visant à augmenter l'offre de logements

Mesures directes des pouvoirs publics visant à augmenter l'offre de logements :

- activation des instruments de planification
- création d'établissements humains durables
- création d'un observatoire du logement des (établissements humains)
- affectation des terrains et des immeubles de l'Etat à des fins de logement
- création de logements dans le cadre de la reconversion des friches industrielles
- invitation adressée aux communes en vue de vérifier l'affectation de leurs terrains et immeubles

2. Mesures réglementaires visant à augmenter l'offre de logements

- création de réserves foncières par les promoteurs publics
- rappel aux communes de plusieurs mesures réglementaires existantes pour endiguer la spéculation foncière
- obligation de construire
- obligation de déclarer les immeubles et parties d'immeubles non occupés
- autorisation préalable du changement d'affectation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble
- création de nouveaux instruments contre la spéculation foncière

3. Mesure fiscale visant à augmenter l'offre de logements

Favoriser la vente du foncier

4. Mesure de nature budgétaire visant à faciliter aux communes le financement des coûts liés à l'augmentation de l'offre de logements

5. Mesures visant à augmenter l'offre de logements à coût modéré

- intensification des projets de construction d'ensembles
- encouragement des promoteurs publics à investir dans le logement locatif
- elargissement du cercle des acquéreurs potentiels
- création de zones d'assainissement

6. Mesures visant à augmenter l'offre de logements locatifs privés

- promouvoir l'investissement privé dans le logement locatif
- réformer la loi sur les baux à loyer
- mesures fiscales visant à encourager l'investissement dans le logement locatif privé

7. Mesures visant à faciliter l'accession à la propriété

- mesures directes des pouvoirs publics visant à faciliter l'accession à la propriété
- promotion de la formule du bail emphytéotique

8. Mesures de nature budgétaire visant à faciliter l'accession à la propriété

- majoration du montant de la prime de construction/acquisition et révision des critères d'attribution
- promotion et modification de la prime d'épargne
- réforme de la subvention et de la bonification d'intérêt
- introduction du carnet de l'habitat
- majoration et réforme de la prime d'amélioration

9. Mesures fiscales visant à faciliter l'accession à la propriété

- favoriser l'épargne logement
- introduction de l'amortissement de l'habitation personnelle

10. Mesures visant à faciliter l'accès à la location

- introduction d'une garantie locative de l'Etat

3. Types de logement privilégiés par les ménages changeant de résidence (enquête réalisée par le CEPS/INSTEAD)

1. Sur l'ensemble du pays

En 2000, le CEPS/INSTEAD a réalisé une enquête sur le logement auprès de 2.374 ménages luxembourgeois (167.980 ménages en valeur pondérée).

Parmi ces ménages, 14.9% (590 ménages en valeur absolue) prévoient de déménager ou ont déjà emménagé dans un autre logement au cours de l'année 2000 ou 2001[1].

1.1. Quels ménages ?

Majoritairement luxembourgeois (52%)[2], les ménages concernés se composent de 2 à 3 personnes (52%).

Le chef de famille, de sexe masculin dans 76% des cas, appartient à la classe d'âge 20 - 40 ans (52%).

Par ailleurs, ces ménages disposent de faibles ressources (2.107 euros et moins par mois) provenant de l'activité de deux membres du ménage dans 71% des cas.

1.2. Quelles motivations ?

Les raisons motivant les déménagements sont principalement la recherche d'un logement offrant un meilleur service :

- 36% souhaite un logement plus grand,
- 26% d'un logement de meilleure qualité.

De plus, 27% des déménagements sont dus à la volonté d'être indépendant et 18% découle d'une rupture ou d'un divorce.

1.3. Quels statuts ?

La majorité des ménages changeant de résidence est locataire du logement (53,7%).

Parmi ceux-ci, 47% optent pour un statut de propriétaire et 49,6% restent locataires.

---

[1] 73,9% des ménages concernés ont trouvé une nouvelle résidence ou ont commencé à chercher leur futur logement.

[2] Les 47% restants se répartissent entre les différentes communautés immigrées. Il est à noter que les Portugais représentent 15% des effectifs concernés.

1.4. Quels types de logement ?

Les résultats nationaux indiquent que 43,2% des ménages souhaitent un logement en appartement (263 en valeur absolue) contre 41,5% une maison unifamiliale (239 en valeur absolue).

Tableau 12: Types d'habitation où le ménage a emménagé ou envisage de déménager sur l'ensemble du pays

	Nombre de ménages	En %
Appartement	10433	43.2
Maison unifamiliale	10038	41.5
Ne sait pas encore, pas de réponse	3703	14.9
Ensemble	24173	100.0

Source : Enquête logement PSELL 2000, CEPS/INSTEAD. Résultats sur l'ensemble du pays en valeur pondérée

Il est à préciser que le terme « appartement » englobe les logements en collectifs (petits, moyens et grands) ainsi que les maisons individuelles composées de plusieurs logements. Le terme « maison unifamiliale » correspond, quant à lui, aux logements en maison individuelle, en série et jumelée, accueillant une seule famille.

2. Par région d'aménagement

Des nuances sensibles peuvent être apportées sur les préférences des ménages concernant le type d'habitation futur en déclinant les résultats par région d'aménagement.

2.1. Quels ménages ?

Les dominantes nationales se retrouvent dans chaque région d'aménagement. Cependant, trois régions se distinguent légèrement :

- Centre Sud

  Les ménages changeant de résidence se différencie par une proportion plus importante de chefs de famille de sexe féminin (21%). De plus, le nombre de ménages célibataires est le plus important (33%).

  Par ailleurs, une plus grande diversité des nationalités est remarquée, notamment concernant les populations d'origine portugaise, française et belge.

- Sud

  Le Sud s'identifie également par une plus forte variation des nationalités des populations qui déménagent, avec une prépondérance des ménages portugais, italiens et yougoslaves.

- Est

  Les spécificités nationales se retrouvent, mais cette région se différencie par une plus forte proportion de ménages actifs isolés.

2.2. Quelles motivations ?

De faibles variations sont à noter entre les données régionales et nationales. Les régions Centre Nord et Centre Sud se distinguent toutefois par un souhait plus marqué des ménages pour un logement plus grand disposant d'un environnement de qualité. On notera également que les déménagements de la région Sud proviennent plus fréquemment d'une décohabitation.

2.3. Quels statuts ?

La recherche de la propriété reste une constante dans les différentes régions d'aménagement. On notera toutefois une part plus grande de ménages recherchant un logement en location dans la région Est (35% location – 23% propriété).

2.4. Quels types de logement ?

Dans la région d'aménagement Centre Sud, les ménages privilégient les appartements à 41.4% (104/244 en valeur absolue). Cette préférence pour les logements en appartement se retrouve également dans les régions d'aménagement Est : 42.7% (38/84 en valeur absolue) et Sud : 47,6% (80 en valeur absolue).

Les ménages résidant dans la région d'aménagement Ouest optent dans 55,3% des cas pour un logement en maison unifamiliale (14/26 en valeur absolue).

Tableau 13: Types d'habitation où le ménage a emménagé ou envisage de déménager par région d'aménagement

		Nord	Centre Nord	Centre Sud	Ouest	Est	Sud
Maison unifamiliale	ménages	NS	1065	3994	570	1280	3001
	%	NS	*44,7*	*39,7*	*55,3*	*36,7*	*44,1*
Appartement	ménages	NS	898	4164	355	1489	3239
	%	NS	*37,7*	*41,4*	*34,4*	*42,7*	*47,6*
Ne sait pas encore, pas de réponse	ménages	NS	417	1902	106	718	560
	%	NS	*17,5*	*18,9*	*10,3*	*20,6*	*8,2*
Ensemble	ménages	NS	2380	10060	1031	3487	6800
	%	NS	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*

Source : Enquête logement PSELL 2000, CEPS/INSTEAD. Résultats par région d'aménagement en valeur pondérée

Les résultats concernant la région d'aménagement Nord ne peuvent être exploités et interprétés compte tenu de la faible représentation (11 ménages en valeur absolue).

Par ailleurs, plusieurs déménagements (27 en valeur absolue) s'effectuent entre différentes régions. Ces déplacements intra-régionaux font apparaître des mouvements centrifuges et centripètes entre les régions Centre Sud et Sud, et les autres régions. Cela aboutit à la situation suivante :

- 11% des ménages de la région Centre Sud privilégient les régions voisines : Est (5% des ménages), Sud (3% des ménages), Centre Nord (2% des ménages) et Ouest (2% des ménages). De même, 8% des ménages du Sud s'implantent dans d'autres régions du pays, et en particulier dans le Centre Sud (6% des ménages).

- le solde migratoire des régions d'aménagement Est, Centre Nord, Ouest et Nord est positif. Elles attirent principalement les ménages des régions Centre Sud et du Sud.

Une approche plus détaillée de ces mouvements par rapport aux souhaits des ménages confirme l'orientation des ménages emménageant dans les régions Sud et Centre Sud pour les appartements, alors que les ménages s'implantant dans les autres régions se positionnent plus nettement sur le marché des logements en maison unifamiliale.

Cette orientation des ménages sur le parc immobilier d'appartements dans les régions d'aménagement Centre Sud et Sud est relativement récente, car les déménagements effectués sur la période 1991 – 1999 privilégiaient nettement les maisons unifamiliales (53%). Ce phénomène doit être considéré avec prudence pour deux raisons :

- le faible effectif de référence ne permet pas de tirer des conclusions,

- l'orientation des ménages semble provenir d'une adaptation à la situation du parc immobilier de logements plus que d'un souhait réel.

II. Les activités du département

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 2001

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.

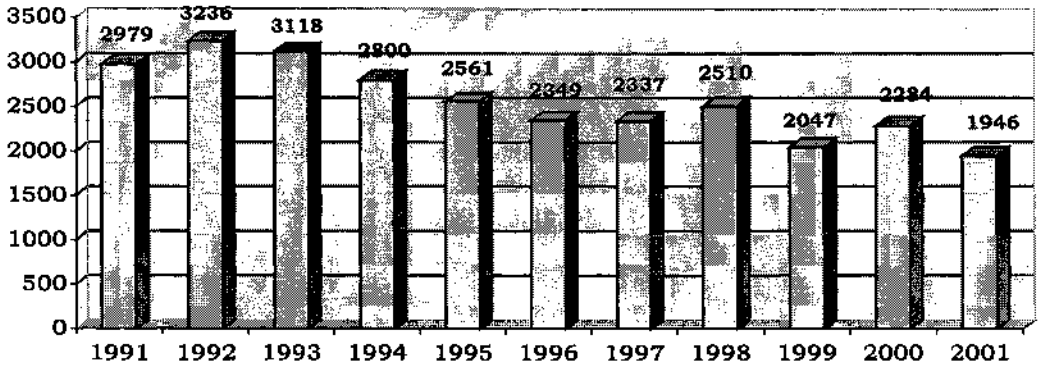
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition

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 2001, le nombre des 3.755 demandes présentées est plus ou moins équivalent à celui des quatre années précédentes.

Les 1.946 primes accordées en 2001 portaient sur un montant total de 8.275.553 euros, soit – 14,2 % par rapport à l'année précédente.

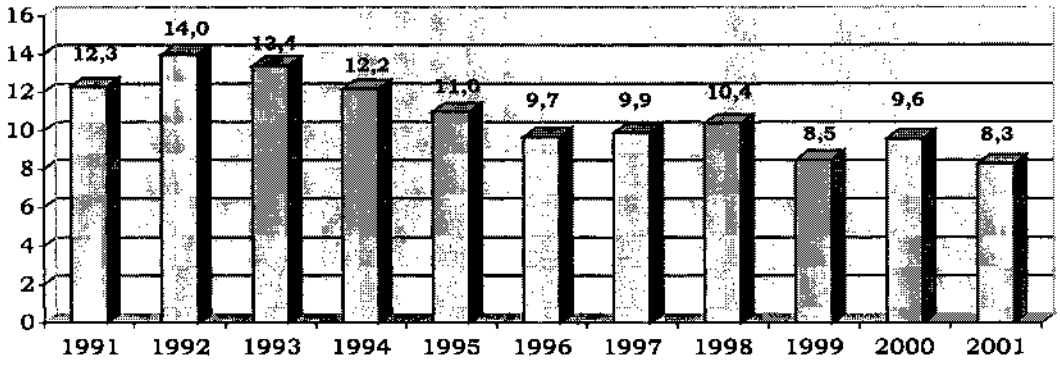
Graphique 9: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001



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

Entre 1991 et 2001, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.568 unités. Quant au chiffre réalisé en 2001, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.946 primes accordées (-24,2 %).

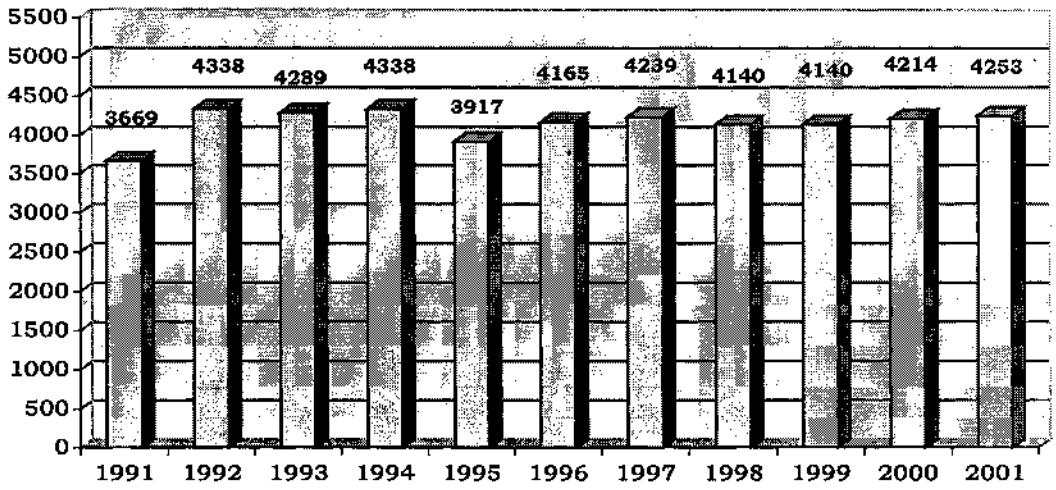
Graphique 10: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001 (en mios d'euros)



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

En 2001, les 1.946 primes accordées portaient sur un montant total de 8.275.553 euros, soit quelque 1,4 millions d'euros de moins qu'en 2000.

Graphique 11: Evolution de la moyenne des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001



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

Le montant moyen des primes accordées en 2001 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été légèrement supérieur (+1 %) à celui obtenu en 2000.

Tableau 14: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2001	72	28
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 + 7% en faveur de la prime d'acquisition.

Tableau 15: 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
1990	485	1316	1801	298	586	884	2685
1991	747	1718	2465	441	656	1097	3562
1992	661	1262	1923	625	688	1313	3236
1993	699	1234	1933	608	577	1185	3118
1994	543	1121	1664	524	612	1136	2800
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
2001	564	837	1401	252	253	545	1946

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 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 de façon continue pour passer de 3.236 à 1.946 unités (- 40 %) en 2001.

En 1989, le rapport primes de construction/primes d'acquisition fut de 1,9:1 contre 2,6:1 en 2001.

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 4.958 euros.

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 2001, le nombre de primes admises a été de 381 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.238 euros par bénéficiaire.

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 2001, 1.139 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 593 (52,1 %) ont connu une suite favorable.

Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a constamment progressé pour passer de 1.187 euros 1989 à 1.523 euros (+28,3 %) en 2001.

Entre 1989 et 2001, un montant total de 16 millions d'euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 11.485 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 2001, 105 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 100.136 euros. 93 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 12 concernaient la prime d'amélioration.

Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, quelque 1.628 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 2001, 13 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 4.958 à 14.874 euros.

En 2001, le montant moyen par prime allouée a été de 75.082 euros.

Entre 1989 et 2001, 207 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,158 millions d'euros.

Tableau 16: Aides en capital accordées/à accorder entre 1992 et 2002 (en millions d'euros)

	1992*	1993*	1994*	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002°
Prime de Construction + Prime d'architectes	6,39	4,95	4,94	3,68	3,67	3,19	3,30	3,8	3,05	1,82	12,0
Prime d'acquisition	9,71	7,96	7,19	7,57	6,38	6,87	7,0	6,0	7,73	4,86	
Prime d'épargne	1,49	1,74	1,74	1,98	2,35	2,23	3,1	1,64	1,39	0,68	2,0
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	1,65	1,52	1,84	1,31	1,16	1,29	1,04	1,19	0,91	0,74	3,03
Total	**19,24**	**16,17**	**16,49**	**14,54**	**13,56**	**13,58**	**14,44**	**12,63**	**13,08**	**8,10**	**17,03**

* Montants liquidés pendant l'année budgétaire
° Montants votés par la Chambre des Députés

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, respectivement envisage d'accorder quelque 158 millions d'euros de ces aides étatiques durant la période 1992 - 2002.

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 2001, environ 47,44 millions d'euros ont ainsi été restitués au Trésor. En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2001, le montant total des remboursements a été de 3,32 millions d'euros (- 19 % par rapport à 2000) et concernait quelque 1.172 dossiers.

b) Remboursement concernant la prime d'amélioration

Entre 1989 et 2001, un montant de 587.525 euros a été restitué par les bénéficiaires de ce genre de prime.

Pour la seule année 2001, le montant se chiffrait à 141.317 euros.

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, des inscriptions hypothécaires sont effectuées 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 3,85 %.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2001, un montant global de 21.392.324 euros, correspondant à 141.468 paiements, a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,78 millions d'euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt en 2001 a reculé par rapport à 2000 à raison de 19.230 unités, alors que le montant total des subventions d'intérêt a augmenté de 13,6 %.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2001, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 239,5 millions d'euros, soit en moyenne 18,43 millions d'euros 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.

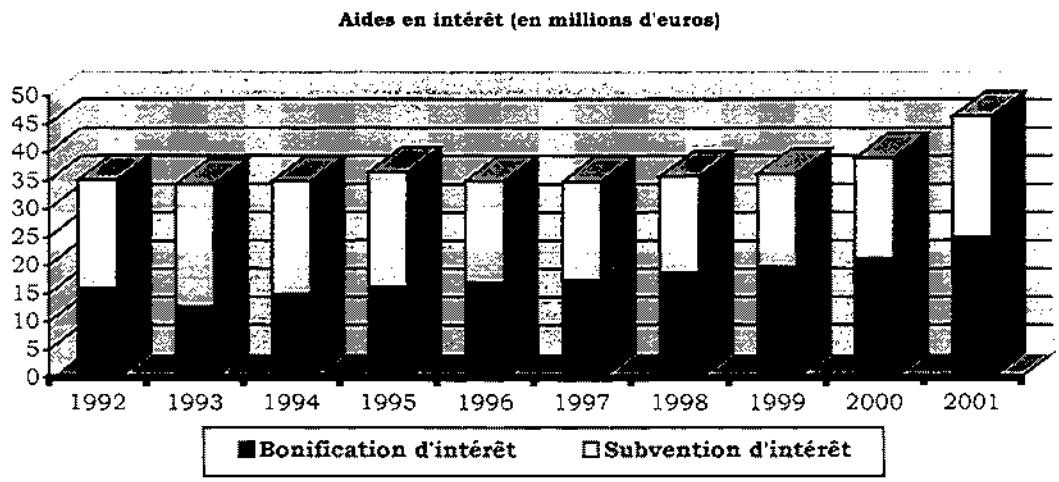
La bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune. Depuis le 1er juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 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 d'euros, 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 2001, 313.685 bonifications d'intérêt (- 1,3 % par rapport à 2000) ont été accordées, correspondant à un montant global de 25.100.826 euros (+ 17,8 % par rapport à 2000), soit en moyenne 2.091.735 euros par mois.

Entre 1992 et 2001, quelque 181,3 millions d'euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

Graphique 12: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1992 et 2001

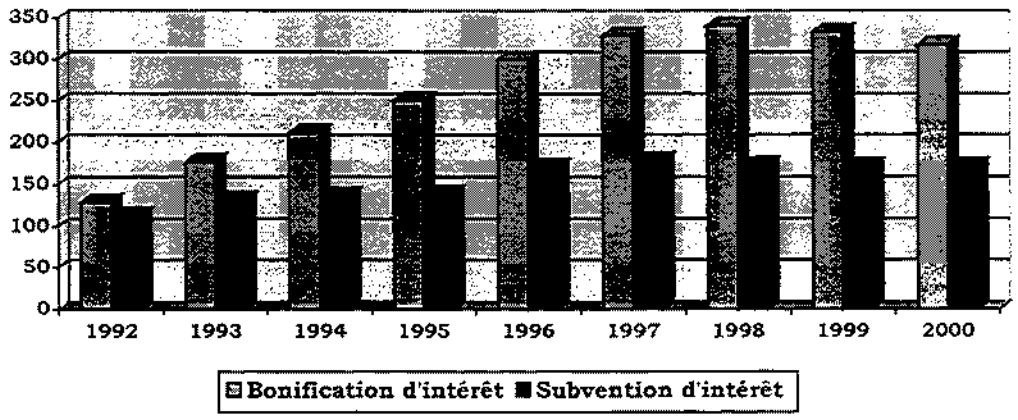


Source et Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Aux 46.493.150 euros accordés en 2001 comme subvention et bonification d'intérêt correspondent 455.153 paiements.

Quant à l'ensemble des aides en intérêts définies sous le point 1.1.2., l'Etat a accordé, respectivement accordera quelque 416 millions d'euros entre 1992 et 2002.

Graphique 13: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1992 et 2001



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

Tableau 17: Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1992 et 2002 (en millions d'euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
1992	16,00	19,15	**35,15**
1993	12,70	21,64	**34,34**
1994	14,92	20,04	**34,96**
1995	16,53	20,31	**36,84**
1996	17,00	18,01	**35,01**
1997	17,46	17,47	**34,93**
1998	18,69	17,15	**35,84**
1999	19,82	16,43	**39,25**
2000	18,84	21,30	**40,14**
2001	21,39	25,10	**46,49**
2002*	46,00*		**46,00***
Total 1992 - 2002			**415,95**

* Budget voté par la Chambre des Députés

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

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 22 garanties de l'Etat accordées en 2001 s'élevaient en moyenne à 25.325 euros.

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 2001

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 d'euros.

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 2001 (en euros)

1.	Crédit-taudis accordés	417.948,-	417.948,-
2.	Dépôt de l'Etat auprès de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat		
	Solde au 31.12.2000	10.808.913,-	
	Dotation en 2001	129.562,-	
	Intérêts bonifiés en 2001	458.141,-	
	Solde au 31.12.2001	11.396.616,-	11.396.616,-
3.	Prêts en cours		
	Solde au 31.12.2001 crédit-taudis accordés en 2001 mais non encore liquidés	4.642.884,- 97.918,-	
	Total	4.740.802,-	4.740.802,-
4.	Solde disponible		
	Total (2.-3.)		6.655.814,-

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

Entre 1989 et 2001, quelque 696 demandes ont été adressées au Ministre du Logement, dont 412 (59 %) ont connu une suite favorable portant sur un montant global de 6,42 millions euros, soit environ 15.584 euros en moyenne par crédit-taudis.

Sur les 19 crédits-taudis accordés en 2001, deux crédit-taudis portaient sur un montant inférieur à 12.500 euros, deux autres se situaient entre 12.500 et 18.500 euros, quatre crédits-taudis portaient sur un montant compris entre 18.500 et 24.500 euros, alors que 11 crédits-taudis se situaient au dessus de 24.500 euros.

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 un montant de 49.600 euros 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.

En 2001, cinq familles ont ainsi pu accéder à la propriété d'un logement.

En principe, une famille rembourse jusqu'à 25 euros/mois sur un montant de 2.480 euros prêté. Ainsi, pour un prêt de 17.350 euros, la mensualité s'élèvera à 174 euros.

Si entre 1987 et 1997, le prêt moyen par famille s'éleva à environ 12.400 euros, 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 19.800 euros et 24.800 euros.

1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2000 et 2001

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 2000 et 2001*

  En 2001, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue presque la moitié, soit 50,2 % 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 2000.

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2000 et 2001*

  Avec 47,2 % 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 2000.

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2000 et 2001*

  Parmi les 1.946 ménages ayant bénéficié en 2001 d'une prime de construction/d'acquisition, 40,2 % disposaient d'un revenu imposable annuel inférieur à 3.000 euros (N. I. 100).

  Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu (< 3.000 euros 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 2000 et 2001 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 2000 et 2001*

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2000 et 2001

En 2001, environ 75 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever que 58,7 % des bénéficiaires disposaient d'un revenu imposable annuel inférieur à 17.500 euros contre 41,8 % en 2000.

23,3 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 22.500 euros contre 34,7 % en 2000, alors que 18 % avaient un revenu imposable supérieur à 22.500 euros.

A relever également que 45,7 % des bénéficiaires provenaient du canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui obtenu en 2000.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2000 et 2001

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

  La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (65,7 %) à bénéficier en 2001 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2001 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2000.

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

  Par rapport à 2000, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 70,7 % en 2001.

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

  En 2001, 21,9 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu inférieur à 3.000 euros (N.I. 100), alors que 23,5 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 3.000 et 3.750 euros (N.I. 100).

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2000 et 2001 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

  Tout comme en 2000, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (89,3 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2001.

- *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 2001 : 76,5 % contre 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 2001, presque 31,8 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

  Quant à l'âge, quelque 62,5 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 93,1 % dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

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

a) Les chiffres-clés de l'année 2001

A l'instar des années 1993 à 2000, l'Etat a une fois de plus accordé pendant l'année 2001 environ 56,71 millions d'euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

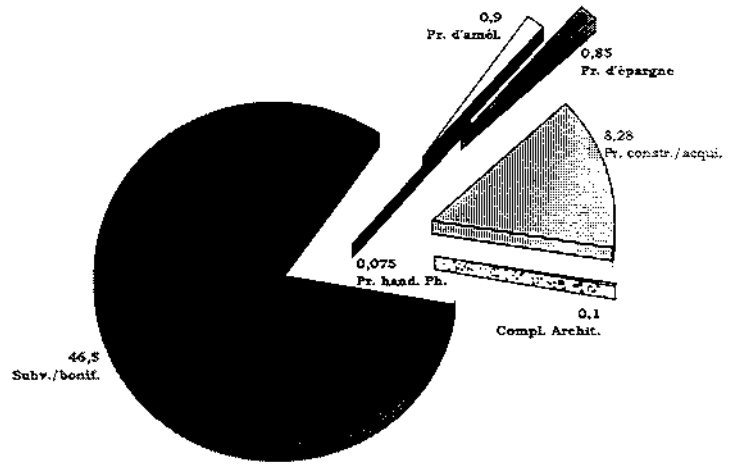
Tableau 18: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2001

Nature de l'aide individuelle	Montants (en mios d'euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	8,28	1.946
- Primes d'épargne	0,85	381
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	46,5	37.081
- Primes d'amélioration	0,9	593
- Primes pour personnes handicapées physiques	0,075	13
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,1	105
Total	56,71	40.119

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1er janvier et le 31 décembre 2001 a progressé par rapport à 2000 de 4,38 millions d'euros (+8,4 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note par rapport à 2000 une diminution de 4,1 %.

Graphique 14: Répartition des aides individuelles payées en 2001 (en millions d'euros)



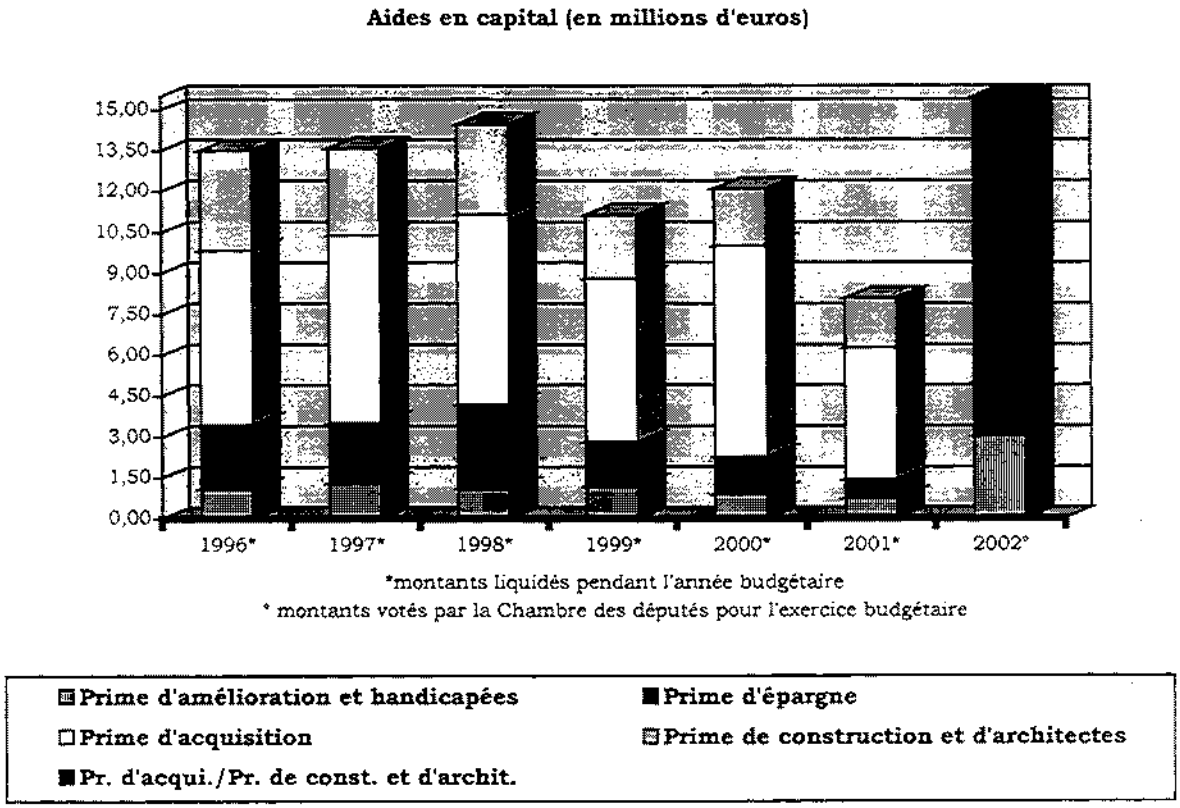
-Source et Graphique: Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1996 et 2002

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 1996 et le 31 décembre 2002, quelque 73 millions d'euros ont été, respectivement vont être 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 1996 et 2002



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

Pour l'année budgétaire 2002, la Chambre des députés a mis à la disposition du département du logement un montant de 17,03 millions d'euros pour les prédites aides individuelles.

Tableau 19: Les chiffres-clés de la période 1996 à 2002

Type d'aide individuelle	1996 *	1997 *	1998 *	1999 *	2000 *	2001 *	2002 °	TOTAL
subventions/bonifications	35 324 827,28	38 423 496,34	38 423 496,34	39 662 963,96	42 365 003,38	46 493 150,00	46 000 000,00	**286 692 937,31**
primes construction	3 466 914,89	3 026 779,94	3 117 508,97	2 235 908,84	2 926 135,17	1 764 721,41	12 000 000,00	**68 135 374,68**
primes acquisition	6 377 556,71	6 866 526,69	6 968 286,98	5 976 543,08	7 731 922,98	4 856 320,02		
primes architecte	195 787,67	165 353,71	179 636,71	97 361,05	125 155,59	56 954,28		
primes épargne	2 354 928,64	2 230 894,45	3 098 655,43	1 637 947,00	1 389 116,95	676 403,24	2 000 000,00	**13 387 945,71**
primes amélioration	1 074 471,80	1 220 694,52	964 144,68	925 713,00	786 234,18	661 337,48	3 000 000,00	**8 632 595,66**
primes handicapés	85 761,24	74 368,06	79 187,11	266 485,54	125 228,37	81 798,10	25 000,00	**737 828,42**
divers	4 325,32	4 767,66	936,39	324,34	129,00	124,90	135,00	**10 742,62**
montants	**48 884 573,56**	**52 012 881,37**	**52 831 852,61**	**50 803 246,81**	**55 448 925,63**	**54 590 809,43**	**63 025 135,00**	**377 597 424,40**

* montants liquidés pendant l'année budgétaire

° montants votés par la Chambre des députés

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes en 2001

A l'exemple de l'Etat, un nombre croissant de communes accordent des aides au logement. Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 53 % des autorités communales ont contribué en 2001 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 20: Evolution du montant des primes de construction et d'acquisition accordées par les communes entre 1992 et 2001 (en millions euros)

Année	Montant total	Variation (en %)
1992	1,84	-
1993	2,05	+ 11,3
1994	1,72	- 16,1
1995	1,48	- 14,0
1996	1,53	+ 3,9
1997	1,77	+ 15,2
1998	1,68	- 4,8
1999	1,58	- 5,7
2000(1)	1,61	+ 1,9
2001(2)	1,80	+11,8

(1) Budget rectifié
(2) Budget 2001

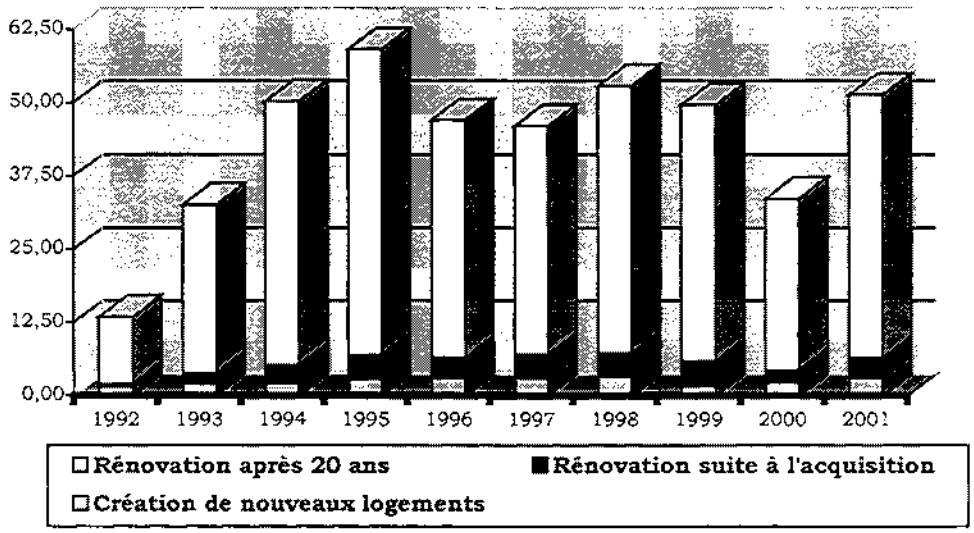
Ainsi, entre 1992 et 2001, quelque 35,5 millions euros ont été, respectivement sont prévus d'être octroyés par les autorités communales au titre des seules primes de construction et d'acquisition.

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 TVA, 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 d'euros)



Pour la seule création de nouveaux logements, quelque 380,3 millions d'euros de francs ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,3 % de l'ensemble des montants remboursés entre le 1er février 1992 et le 31 décembre 2001.

Ce nombre impressionnant concerne 31.514 logements nouvellement créés (soit 82 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié de cette mesure de l'Etat) et correspond en moyenne à quelque 12.067 euros par logement.

En ce qui concerne les travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement, quelque 30,53 millions d'euros ont été remboursés pendant la même période (soit 7,0 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés), correspondant en moyenne à 3.190 euros par logement. 1.147 logements (14,9 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2002.

Quant aux travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans, 24,87 millions d'euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires de 2.971 logements concernés (soit 38,6 % de l'ensemble des logements respectifs), correspondant à 1.050 euros par logement.

Ceci dit, entre le 1er février 1992 et le 31 décembre 2001, l'Etat a, par le biais de cette mesure, remboursé quelque 435,70 millions d'euros sous forme de TVA-Logement. Cette mesure d'aide indirecte en matière de logement a bénéficié à quelque 38.450 propriétaires.

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2001

L'article 15 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement autorise l'Etat 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.

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

Ledit programme contient trois catégories de projets: l'aménagement de terrains à bâtir, la construction de logements destinés à la vente et la construction de logements locatifs.

Par les deux premières catégories, ledit programme vise à faciliter l'accès à la propriété pour des ménages bénéficiaires d'une aide au logement (prime de construction ou prime d'acquisition) qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaire sur le marché privé.

Pour ces projets, une participation étatique pouvant atteindre 50 % des frais d'études et d'infrastructure peut être accordée notamment aux communes , au Fonds pour le logement à coût modéré (FLCM) et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM). Le montant de la participation étatique est entre autres établi en comparaison avec des projets semblables. La commune doit participer à raison d'un tiers de la participation étatique. Les deux participations sont réparties équitablement entre tous les bénéficiaires d'une prime de construction/acquisition. Lors du calcul du prix de vente, elles sont habituellement déduites du prix du terrain avant 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

L'article 22 de ladite loi offre la possibilité aux promoteurs publics de ne pas vendre les terrains, mais de les céder par la voie d'emphytéose alors que «les droits des acquéreurs des logements sont constitués sur base de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, soit de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie». Dans cette hypothèse, lesdits promoteurs publics pourraient bénéficier, hormis la participation étatique émargée, «d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser quarante pour cent de ce prix, à condition que le promoteur acquiert les terrains avec l'engagement de constituer des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré et aux équipements collectifs y afférents». Cette alternative est à favoriser vu qu'elle permet de baisser considérablement le montant à débourser par les acquéreurs et facilite par conséquent l'accès à la propriété.

Les promoteurs publics ayant contracté un prêt en vue de l'aménagement des terrains ou de la construction des logements destinés à la vente peuvent également bénéficier pendant une période maximale de deux ans de la prise en charge par l'Etat des charges d'intérêt contractés pour le préfinancement, à condition qu'ils renoncent à inclure toute charge de préfinancement dans leurs prix de vente.

La troisième catégorie de projets est destinée aux couches de la population qui malgré cette aide à la pierre à laquelle s'ajoute l'aide à la personne, ne sont néanmoins pas en mesure de devenir propriétaires. Par conséquent, l'Etat encourage les trois promoteurs publics susmentionnés et aussi tous les autres promoteurs publics visés par l'article 16 de la loi émargée de réaliser des logements locatifs.

La participation étatique peut actuellement 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.

En date du 31 octobre 2001, une lettre-circulaire a été envoyée aux communes pour les encourager à préparer des projets qui seraient à inclure dans le 8ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés qui s'étendra de 2002 à 2006.

Sur base de la loi budgétaire, des promoteurs non prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement peuvent bénéficier des participations étatiques: les associations sans but lucratif et les entreprises privées. Dans le cas d'une association, le montant de ces participations étatiques varie selon le statut d'occupation, c'est-à-dire si l'association sans but lucratif est propriétaire de l'immeuble ou si elle le loue auprès de l'Etat ou d'une commune.

Dans le premier cas de figure, elle peut bénéficier des participations étatiques identiques aux promoteurs publics réalisant les trois catégories de logements locatifs.

Dans le deuxième cas de figure, c'est-à-dire si l'Etat ou une commune met l'immeuble à destination de l'association sans but lucratif, cette dernière peut bénéficier d'une participation étatique pouvant atteindre au maximum 100% du coût des travaux à effectuer ou des matériaux à acquérir qui ne peuvent être supportés par l'association sans but lucratif.

Quant aux entreprises privées réalisant des logis locatifs pour leurs travailleurs étrangers seuls, celles-ci peuvent bénéficier d'une participation étatique pouvant atteindre 40% du coût desdits logis sans pouvoir dépasser un montant de quelque 6.200 euros par travailleur logé.

Le 7ème programme de construction d'ensembles, initialement prévu pour les années 1996 à 2000, reste 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 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.

Ledit 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.

Une version de base du 8ème programme est actuellement en train d'être finalisée pour être soumis à court terme au Conseil de Gouvernement. Elle regroupe tous les projets figurant sur le 7ème programme et ceux n'étant pas encore clôturés, tout comme de nombreux nouveaux projets.

En 2001, plusieurs projets ont été à l'étude. Citons, à titre d'exemple, les lotissements à Contern, à Mersch, à Rumelange et à Steinsel , la rénovation du parc des logements locatifs à Luxembourg-Ville et à Esch-Alzette et les logements pour personnes âgées à Bertrange et à Schifflange. Le FLCM a étudié plusieurs grands projets, dont celui à Esch/Alzette – rue de Luxembourg. La SNHBM, pour sa part, a étudié, par exemple, des projets d'envergure à Bonnevoie-Itzegerknupp et à Luxembourg-Kiem.

En ce qui concerne les projets au stade de réalisation, les projets de lotissements communaux à Fouhren et à Betzdorf/Olingen ont connu un tel avancement que la vente a pu être clôturée en 2001. Le décompte définitif de ces deux lotissements, tout comme celui à Beaufort, devrait être effectué en 2002. La Ville de Luxembourg poursuit la réalisation du projet « Sauerwiss », dont celle de logements locatifs, tout comme la rénovation de son parc de logements locatifs. La Ville d'Esch/Alzette est en train de réaliser plusieurs projets de logements locatifs, notamment la rénovation des immeubles sis bd. Pierre Dupong et Cité Dr.Schaeftgen et une nouvelle construction sise rue St.Gilles. La SNHBM a continué la réalisation de ses projets à Cents/Carmel et à Roodt-sur-Syre et a entamé celui à Differdange. Le FLCM a continué entre autres celle des projets à Luxembourg- Mühlenbach , à Luxembourg-Grund et à Hosingen.

Parmi d'autres projets, les logements pour personnes âgées à Sanem ont pu être achevés en 2001. Le FLCM a clôturé son projet sis Cité de l'Espérance à Esch/Alzette.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1992 et 2002

Pendant la période 1992-2002, l'Etat a accordé respectivement accordera quelque 1,2 milliards d'euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de remboursement de la TVA-Logement.

160,2 millions d'euros, soit 13,3 % du prédit montant sont versés sous forme d'aides en capital, 421,5 millions d'euros (35,1 %) sous forme d'aides en intérêt, et 182,3 millions d'euros (15,2 %) sous forme d' aides à la pierre.

Environ 436 millions d'euros, soit plus d'un tiers du montant total des aides étatiques, a été remboursé sous forme de la TVA-Logement.

Tableau 21: Remboursement de la TVA-Logement et des aides accordées/à accorder par l'Etat entre 1992 et 2002

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*
	en millions d'euros										
Aides en Capital	19,4	16,15	15,71	14,43	13,56	13,59	14,41	11,14	15,87	8,9	17,0
Aides en Intérêts	35,15	34,35	34,96	36,85	35,01	34,88	35,81	39,67	42,37	46,49	46,0
Remb. de la TVA-Logement	13,44	32,61	50,16	59,01	46,96	46,00	52,77	49,85	33,63	51,29	/
Aides à la Pierre	12,90	15,05	23,81	21,37	19,54	15,54	14,56	9,02	15,82	16,51	18,16
Total	**80,89**	**98,16**	**124,64**	**131,66**	**115,07**	**110,01**	**117,55**	**109,68**	**107,69**	**123,19**	**81,16**

*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 TVA-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 des maisons à faibles besoins énergétiques ou selon le mode de construction de la "maison passive". Beaucoup de questions concernaient ainsi l'économie en énergie, les modes de construction de maisons à bas profil énergétique et de maisons passives, les matières isolantes et l'élimination des vices de construction provoqués par l'eau provenant du dégel ainsi que l'évitement de ponts thermiques.

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

- 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.

- Le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a organisé 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". Le résultat de ce concours fut exposé en 2001 au Service "Info' Logement". Les idées les plus diverses en matière de conception et de construction de maisons d'habitation à bas profil énergétique, écologique et à coût réduit furent présentées sur 24 tableaux à grande dimension.

3. Les activités législatives et réglementaires

Règlement ministériel du 21 février 2001 fixant la composition et le fonctionnement de la commission chargée d'instruire les demandes d'aides au logement, prévue par l'article 12 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.

L'article 12 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 stipule dans son alinéa 3 que « *La composition et le fonctionnement de ladite commission seront fixés par règlement ministériel* ». Comme un tel règlement ministériel faisait défaut depuis 1983, le Ministre du Logement a pris la décision de remédier à pareille lacune.

Le règlement ministériel du 21 février 2001 prévoit ainsi la composition et les modalités de fonctionnement de la commission décidant sur l'octroi, le refus ou la restitution des aides au logement prévues par le prédit règlement grand-ducal.

La commission a actuellement la composition suivante:
- Monsieur Jean-Paul BOUR, Chef du Service des Aides au Logement (Président);
- Monsieur Constant KIFFER, Attaché de Gouvernement 1er en rang;
- Monsieur Jérôme KRIER, Attaché de Gouvernement;
- Monsieur Romain ALFF, Adjoint du Chef du Service des Aides au Logement;
- Monsieur Georges GROFF, Adjoint du Chef du Service des Aides au Logement.

Règlement grand-ducal du 28 juin 2001 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 baisse générale 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 de diminuer le taux social à 4,975% et ceci avec effet à partir du 1er juillet 2001.

De plus, il a été profité de l'occasion pour modifier et adapter certains taux de la subvention d'intérêt telle qu'elle est accordée par l'Etat étant donné que ces taux sont fixés en fonction du taux social qui, lui, est fonction des taux d'intérêt sur le marché des capitaux.

Règlement grand-ducal du 1er octobre 2001 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.

A la suite d'une nouvelle baisse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et des capitaux fin septembre 2001, 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 4,975% par règlement grand-ducal du 28 juin 2001, a été porté à 4,35% pour tous les prêts hypothécaires sociaux.

Ledit règlement grand-ducal est entré en vigueur le 1er octobre 2001.

Règlement grand-ducal du 14 décembre 2001 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 du 1er août 2001 relatif au basculement en euro le 1er janvier 2002 et modifiant certaines dispositions réglementaires.

En raison d'une nouvelle baisse générale des taux d'intérêt, opérée par la Banque Centrale Européenne en vue de générer une relance économique en Europe, et dans le sillage de cette baisse, la réduction des taux pour les prêts hypothécaires, le Gouvernement a décidé de réaliser une 3e adaptation du taux social pour l'an 2001.

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 3,85% pour tous les prêts hypothécaires sociaux de sorte que les emprunteurs deviennent bénéficiaires de la totalité de la réduction des taux d'intérêt de 0,5%.

Cette mesure a pris effet à partir du 15 décembre 2001.

Comme l'annexe 2 visée à l'article 83, paragraphe (9) du règlement grand-ducal du 1er août 2001 relatif au basculement en euro le 1er janvier 2002 et modifiant certaines dispositions réglementaires contenait un certain nombre de valeurs fausses, celle-ci a été remplacée par des tableaux corrects et à jour. Ces tableaux sont entrés en vigueur le 1er janvier 2002, date où les montants exprimés en franc ont été convertis en euro.

Il convient de noter que la loi respectivement le règlement grand-ducal du 1er août 2001 relatifs au basculement en euro le 1er janvier 2002 et modifiant certaines dispositions législatives respectivement réglementaires ont modifié les textes légaux et réglementaires suivants tombant dans les attributions du Département du Logement:

- loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (art. 9, 12bis, 56, 57 et 65);
- loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer (art. 27);
- loi du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé « Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall (art. 7 et 9);

- 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 (art. 3, 4, 19, 24, 26, 30, 33 et 33-3, annexes);
- 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 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (art 3 et 7);
- règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (art. 2 et 6);
- règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (art.1).

Loi du 21 décembre 2001 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2002

Depuis la loi budgétaire pour l'exercice 2000, le maximum de la dotation du Fonds pour le logement à coût modéré (encore appelé « Fonds du logement ») a été fixé à quatre milliards cinq cent millions de francs (ce montant a été converti en 112 millions euros par la loi du 1er août 2001). Cependant, afin de permettre au Fonds du logement à réaliser les projets inscrits aux programmes de constructions d'ensembles, une majoration des capitaux propres de cet établissement public a été jugée indispensable.

L'article 30 de la loi budgétaire du 21 décembre 2001 a ainsi prévu de porter la limite de la dotation du Fonds du logement au montant de 125 millions euros.

N.B.
Etant donné que la matière du **bail à loyer** figure parmi les attributions du Département du Logement, il convient de noter que l'article 2, point b) de la loi modifiée du 14 février 1955 concernant le bail à loyer (chapitre sur la fixation des loyers des immeubles à usage d'habitation) prévoit que le capital investi est réévalué par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6 de la loi modifiée du 4décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Ce tableau est, en principe, actualisé tous les deux ans dans le cadre de la loi budgétaire.

Cependant, le tableau actuellement en vigueur n'a pas été modifié dans le cadre d'une loi budgétaire, mais par la loi du 21 décembre 2001 portant réforme de certaines dispositions en matière d'impôts directs et indirects (publié au Mémorial A n° 157 du 27 décembre 2001, page 3316).

4. Les relations avec la Chambre des députés

a) L'interpellation du député Mars DI BARTOLOMEO

Le 4 juillet 2001, l'honorable député Mars DI BARTOLOMEO interpella le Gouvernement sur la politique du logement et l'évolution des prix des terrains à bâtir.

En affirmant que le logement en propriété devient un article de luxe au Luxembourg, le député a proposé par la suite un programme en dix points pour remédier à cette situation.

Il a notamment suggéré la création d'un fonds spécial pour constituer une réserve foncière destinée à faire face au déséquilibre du marché du logement, l'instauration de nouvelles formes d'urbanisation qui permettraient de construire des maisons en utilisant l'espace de façon optimale, une plus forte imposition des terrains retenus pour des raisons spéculatives, le renforcement de l'aide aux communes, qui ne bénéficient que de très peu de subventions du Ministère de l'Intérieur, ainsi que l'accroissement de l'efficacité des aides au logement.

b) Les questions parlementaires

En 2001, deux questions parlementaires ont été adressées au département du logement, à savoir:

- la question no. 1003 posée par l'Honorable Député Gusty GRAAS concernant l'application du droit de préemption,

  En se référant à la loi modifiée du 14 février 1955 concernant les baux à loyer, l'honorable député évoque le droit de préemption sur le logement loué au bénéfice d'un locataire dont le bail court depuis au moins 18 ans tel qu'évoqué sous l'article 15 sub. 2 de ladite loi.

  Vu que ce même article prévoit qu'un règlement grand-ducal devra déterminer les modalités d'application de ce droit, l'honorable député interroge le Ministre du Logement par rapport à l'entrée en vigueur dudit règlement grand-ducal.

  Dans sa réponse, le Ministre du Logement informe qu'un tel règlement pourrait être pris dans le cadre de la modification de la loi sur les baux à loyer à opérer aux termes de la déclaration gouvernementale du 12 août 1999.

- la question no. 1258 posée par l'honorable député Ben FAYOT concernant les frais liés à l'acte d'enregistrement en cas d'achat d'un logement,

  Dans sa question parlementaire, l'honorable député demande entre autres au Ministre du Logement s'il existe un projet visant l'abolition des frais liés à l'acte d'enregistrement en cas d'achat d'un immeuble, respectivement la généralisation du tarif réduit.

  A son tour, le Ministre du Logement informa l'honorable député qu'il avait transmis la question parlementaire au Ministre des Finances pour compétence.

c) Les heures de questions

En 2001, une question a été posée au Ministère du Logement par l'honorable député Mars DI BARTOLOMEO dans le cadre de l'heure de questions de la séance publique du 3 juillet 2001.

Dans sa réponse à la question de l'honorable député, ayant eu trait au Fonds de rénovation de la Vieille Ville, le Ministre du Logement a entre autres précisé que 8 des 12 appartements avaient fait l'objet d'une vente publique, alors que l'Etat avait cédé gratuitement les bâtiments en question au Fonds de rénovation de la Vieille Ville.

5. Extraits de la jurisprudence administrative

1. Remboursement d'aides au logement - voie de recours - *Aucune disposition ne prévoyant un recours de pleine juridiction en matière de remboursement d'aides étatiques au logement, le tribunal est en toute occurrence incompétent pour connaître du recours subsidiaire en réformation, quel que soit le caractère décisionnel des écrits déférés* (TA 22-12-1999, 11455, Barthel).

2. Autorité compétente en matière d'aides au logement - *En matière d'octroi des aides au logement, la compétence de décision appartient à la commission instituée par l'article 12 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 non au ministre du Logement. S'il est vrai que ce dernier exerce un pouvoir de tutelle à l'égard des décisions de la commission, ce pouvoir n'implique cependant pas la faculté de valider une décision prise par une autorité incompétente* (TA 15-06-1998, 10159, Barthelmé).

3. Bonification d'intérêt - conditions - habitation effective du logement faisant l'objet de la bonification d'intérêt - obligation professionnelle d'habiter un autre logement de service - *La circonstance que le statut du bénéficiaire d'une bonification d'intérêt l'oblige légalement à habiter un logement de service différent de celui pour lequel la bonification d'intérêt est versée, et qu'il continue en fait à habiter ce dernier logement, est de nature, le cas échéant, à constituer une faute disciplinaire et à être sanctionnée comme telle, mais non à lui faire perdre le bénéfice de la bonification d'intérêt* (TA 15-06-1998, 10159, Barthelmé).

4. Bonification d'intérêt - conditions - habitation par les deux conjoints du logement faisant l'objet de la bonification d'intérêt - déménagement par un des conjoints - divorce - absence de droit à une bonification d'intérêt - *Dès lors qu'un des conjoints quitte l'habitation en vue de l'acquisition de laquelle la bonification d'intérêt a été accordée, celle-ci n'est plus due* (TA 24-06-1998, 10068, Gillander).

5. Bonification d'intérêt - conditions - conjoint propriétaire d'un immeuble lui appartenant en propre - *La bonification d'intérêt n'est pas due si le bénéficiaire ou son conjoint est ou devient propriétaire ou usufruitier d'un autre logement. Il est indifférent, à ce sujet, que l'immeuble du conjoint soit un propre ou non, étant donné que seuls comptent la propriété ou l'usufruit dans le chef de l'un des deux conjoints, indépendamment de son statut au niveau du régime matrimonial* (TA 24-06-1998, 10068, Gillander).

6. Subvention d'intérêt - conditions - logement subventionné devant servir d'habitation principale et permanente - *Les ménages auxquels des subventions d'intérêt peuvent être accordées doivent se servir du logement subventionné comme habitation principale et permanente* (TA 15-11-2000, 11873, Haas).

7. Subvention d'intérêt - conditions - enfants à charge - *Seuls les enfants habitant effectivement avec le bénéficiaire de la subvention d'intérêt entrent en ligne de compte pour la détermination de l'importance de la subvention* (TA 15-11-2000, 11873, Haas).

8. Bonification d'intérêt - subvention d'intérêt - remboursement - condition - *La condition de la mauvaise foi n'est pas prévue comme condition pour exiger le remboursement de bonifications ou de subventions d'intérêt perçues dans l'hypothèse où le bénéficiaire a omis de signaler un changement de nature à influencer l'octroi de la bonification ou de la subvention* (TA 15-11-2000, 11873, Haas).

9. Aides au logement - conditions - bénéficiaires devant faire partie d'un ménage - divorce - obligation de remboursement - *Dans la mesure où l'article 14, alinéa 1er de la loi du 25 février 1979 ne prévoit le bénéfice des subventions d'intérêt y visées que dans le chef des personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 de la même loi, les bénéficiaires y visés doivent obligatoirement faire partie d'un ménage pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente. L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire des aides au logement y visées (primes en faveur du logement au sens de l'article 11 ou subventions d'intérêt au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée) cesse de faire partie du ménage auquel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente. L'emploi au singulier du terme bénéficiaire utilisé par l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 tend simplement à rencontrer également la situation ou une seule personne bénéficiaire, ayant fait jusque-là partie du ménage jouissant des aides au logement concernées, ne remplit plus les conditions légales et réglementaires fixées en la matière, dont plus précisément celle exigeant que le logement subventionné lui serve d'habitation principale et permanente* (TA 12-07-2000, 11824, Jacoby).

6. Les activités sur le plan national

a) Relations publiques

◊ Assemblée générale de la Ligue luxembourgeoise de la Sclérose en Plaques

Le 10 février 2001, un représentant du Ministre du Logement a participé à l'assemblée générale de ladite association.

◊ Conférence Nationale pour Etrangers

Placée sous le thème « Diversité et cohésion, de nouveaux défis à l'aube du 3ème millénaire », la 4ème édition de la Conférence Nationale pour Etrangers a eu lieu le 17 février 2001 dans l'hémicycle du Kirchberg avec la participation d'un représentant du département du logement.

◊ *Participation au Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté*

A l'instar des éditions précédentes, le département du logement a participé à la 17ème édition de ce festival (cf. ancien Festival de l'Immigration), ayant eu lieu du 16 au 18 mars 2001 au Hall Victor Hugo 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.

◊ Colloque transfrontalier à Longwy

Le 28 mai 2001 a eu lieu à l'Hôtel de Ville de Longwy-Bas un colloque transfrontalier portant sur le thème « Sentiment d'insécurité et logement social » auquel participaient également des représentants du département du logement et du Fonds du logement.

◊ Participation à l'Oekofoire

Du 13 au 16 septembre 2001, le département du logement participait moyennant un stand à la 14ème édition de l'Oekofoire en proposant entre autres aux visiteurs à l'aide d'une caméra électronique la projection des effets thermiques de leur corps sur un écran, ceci à l'instar des applications faites en la matière par rapport aux immeubles d'habitation.

◊ Inauguration de l'exposition « Wohnbauen in Deutschland »

Organisée par le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement avec la collaboration de la Ville d'Esch-sur-Alzette, cette exposition de la « Wüstenrot Stiftung « comprenait quelque 30 projets d'habitat sélectionnés qui ont été présentés du 3 au 20 octobre 2001 à l'Hôtel de Ville d'Esch-sur-Alzette.

◊ "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 en 2001 sous le thème « Des villes sans bidonvilles », a eu lieu le lundi, 1er octobre 2001.

◊ 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 2001 la 7ème édition du "Guide de la Construction" - un outil précieux notamment pour fournir des renseignements relatifs aux aides de l'Etat en matière du logement.

A relever que le thème de cette 7ème édition avait notamment trait aux différents aspects en rapport avec la consommation d'énergie.

◊ Conférence de presse du Ministre du Logement

Dans le cadre d'une conférence de presse, le Ministre du Logement a présenté le 17 décembre 2001 son programme d'action « Logement ».

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

◊ au groupe de travail chargé de la réforme de la loi de '79 concernant l'aide au 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 2001, les membres du comité-directeur se sont réunis 6 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

◊ au comité interministériel chargé de la coordination de la politique en faveur des étrangers

◊ au conseil national pour étrangers

◊ au conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché

En février 2001, le Conseil de Gouvernement a, sur proposition du Ministre du Logement, confirmé la nomination d'un collaborateur du département du logement comme nouvel administrateur de la société afin de combler une vacance de poste au sein du conseil d'administration.

Jusqu'à fin 2001, le nouveau administrateur a participé à quatre réunions dudit conseil d'administration.

◊ au groupe de travail du Fonds pour le logement à coût modéré

chargé de l'attribution des logements locatifs sociaux réalisés par ce promoteur public

◊ au comité de rédaction d'un livre pour jeunes

Sous l'égide du Service National de la Jeunesse, deux collaborateurs du département du logement ont contribué en 2001 à la rédaction d'une nouvelle édition du livre « Droits de tous - droits pour tous » s'adressant notamment aux jeunes adultes.

◊ aux réunions préparant la mise en place d'une garantie locative de l'Etat

Sur invitation du Ministre du Logement et du Ministre de la Famille, de la Solidarité, de la Solidarité Sociale et de la Jeunesse, des représentants de divers organismes (Offices Sociaux, ONGs, Administrations communales, etc.) se sont réunis à plusieurs reprises afin de discuter les modalités selon lesquelles l'Etat pourrait mettre en place une garantie locative étatique.

◊ aux réunions interministérielles dans le cadre du suivi à donner au PAN-inclusion

◊ à la réunion de la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement de la Chambre des députés

En vue de la préparation d'un débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement adopté par la Chambre des députés lors de la séance publique du 4 juillet 2001, le Ministre du Logement a participé en date du 23 octobre 2001 à une réunion de la commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement de la Chambre des députés.

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 pour 2002.

7. Les activités sur le plan international

- Réunion préparatoire (« Habitat II-Istanbul+5 «) à Bruxelles

  Le 24 et 25 janvier 2001, deux représentants du département du logement ont participé à une réunion des représentants des pays membre de l'UE à Bruxelles en vue d'élaborer un document commun pour la Session extraordinaire de l'Assemblée Générale des Nations-Unies (« Habitat II-Istanbul+5 ») du 6 au 8 juin 2001 à New York.

- Session extraordinaire de l'Assemblée Générale des Nations-Unies (« Habitat II-Istanbul+5 «) à New York

  Du 6 au 8 juin 2001, une délégation luxembourgeoise avec le Ministre du Logement comme chef de délégation a participé à la Session extraordinaire de l'Assemblée Générale des Nations-Unies à New York.

  Cette session extraordinaire fut consacrée à l'examen et à l'évaluation d'ensemble de la mise en œuvre du Programme pour l'habitat (Istanbul+5).

- Projets Interreg II C

  a) Le 30 juillet 2001, un représentant du département du logement a participé à un « managment meeting » dans le cadre du projet Interreg II C à Londres.
  b) Le 29 et 30 novembre 2001 a eu lieu le colloque final de ce projet avec la participation entre autres de représentants des cinq régions/pays partenaires audit projet.

- Colloque européen à Liège

  Dans le cadre de la présidence belge a eu lieu le 24 et 25 septembre 2001 un colloque européen intitulé « Le logement : outil de cohésion sociale » auquel ont également participé deux représentants du département du logement.

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

  Le 1 et 2 octobre 2001 a eu lieu une réunion informelle des ministres de l'UE ayant le Logement dans leurs attributions. La 13ième édition de ce genre de réunion a cette fois-ci été placée sous le thème « Les politiques du logement comme outil de renforcement de la cohésion sociale ».

- 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 2001 à une réunion d'un groupe d'experts en matière d'accès au 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 2000, il compte 1267 unités de logement, soit une augmentation de 4 % avec 47 unités de plus qu'au 31 décembre 1999.

Ce supplément de 47 logements subventionnés provient de la mise en location de :

7 nouveaux logements réalisés par le Fonds
- les immeubles rénovés sis 20 et 21, rue St. Ulric à Luxembourg-Grund

40 logements provenant des **acquisitions immobilières** du Fonds en 2000
- la propriété Rollinger à Colmar-Berg (31 unités)
- les immeubles Wolff-Weyland à Ettelbruck (6 unités)
- la maison à Diekirch (2 unités)
- la maison à Esch-sur-Alzette (1 unité)

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la capitale et les communes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules près des 3/4 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-dessous qui reprend les 21 communes sur le territoire desquelles les logements du Fonds sont implantés.

Communes	Unités de logement	Répartition en %
Luxembourg	396	31,25
Differdange	267	21,07
Esch-sur-Alzette	144	11,37
Dudelange	101	7,97
Rumelange	55	4,34
Schifflange	54	4,26
Grevenmacher	31	2,45
Colmar-Berg	31	2,45
Bertrange	30	2,37
Sanem	25 (*)	1,97
Echternach	23	1,82
Mertert	21	1,66
Bettembourg	19	1,50
Troisvierges	19	1,50
Wiltz	14	1,10
Ettelbruck	14	1,10
Wellenstein	10	0,79
Diekirch	6	0,47
Junglinster	3	0,24
Hosingen	3	0,24
Steinsel	1	0,08

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

En complément de ses maisons et appartements, le Fonds dispose de logis, ou de logements communautaires, intégrés dans des foyers et réservés à l'hébergement des réfugiés politiques et des travailleurs immigrés.

Au 31 décembre 2000, le nombre de ces logis s'élevait à 82 unités réparties comme suit :

64 logis pour **réfugiés politiques**
dont 29 à Eisenborn, 6 à la rue de la Fonderie, 8 à la rue de Strasbourg, 11 à la rue Henri VII et 10 à la rue Michel Rodange à Luxembourg-Ville.

18 logis pour **travailleurs immigrés**
dont 6 à Dudelange et 12 à la rue du Fort Neipperg à Luxembourg-Ville.

II. Les ventes du Fonds du logement

Les ventes de l'année

Chaque année, le Fonds du logement met en vente des logements ou des places à bâtir, eu égard à son statut de promoteur immobilier.

Le Fonds vend ses constructions à leur prix de revient et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenus modestes, qui ne pourraient se permettre une acquisition par le biais du marché privé.

Ainsi, dans le courant de l'exercice 2000, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 2 appartements situés à Dudelange, dans le cadre du projet réalisé sur le site de la « Nuddelsfabrik »,
- la garderie conçue pour les besoins de la Ville de Dudelange, sur le même site de la « Nuddelsfabrik »,
- 7 garages de son projet « Sauerwiss » à Luxembourg-Gasperich »,
- 7 emplacements de parking de ses projets « Sauerwiss » et « Al Esch ».

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 30.361.000 francs.

La répartition des ventes de 1979 à 2000

Quant aux deux appartements vendus durant l'exercice, ils portent à 806 le nombre total des unités de logement et de places à bâtir mis à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds du logement.

Tout comme les logements locatifs, les logements vendus par le Fonds sont situés principalement dans la capitale et dans les communes du sud du pays.

Communes	Logements vendus	Répartition en %
Luxembourg	423	52,48
Dudelange	122	15,14
Esch-sur-Alzette	108	13,40
Kayl-Tétange	62 (*)	7,69
Wiltz	29 (*)	3,60
Ettelbruck	19	2,36
Walferdange	18	2,23
Grevenmacher	7	0,87
Echternach	7	0,87
Sanem	6	0,74
Bettembourg	5	0,62

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

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

	1996	1997	1998	1999	2000	Variation 1999/2000
			en millions de francs			
Somme du bilan	6.584	6.824	7.208	7.622	8.388	10 %
Ressources en capital (*)	5.622	6.148	6.596	6.870	7.426	8 %
Provisions	237	263	295	323	364	13 %
Immobilisations						
Terrains	196	297	298	301	301	
Constructions	3.241	3.909	4.106	4.248	4.700	11 %
			en logements			
Logements locatifs	965	1.029	1.135	1.220	1.267	4 %
Logements vendus	628	708	760	804	806	
			en collaborateurs			
Personnel	14	14	14	18	21	

2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)

I. Activités de la SNBHM en 2000 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2000, la Société a concentré ses activités aux travaux de construction à Luxembourg-Cents (Domaine du Carmel) et à Roodt-sur-Syr (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 mis en chantier un premier immeuble comprenant 53 logements, suivi en 1998 de la construction de 48 maisons unifamiliales.

Au printemps de l'année 1999, la Société a entamé sur le même site les travaux de construction d'un autre immeuble de 44 appartements. Ces logements, qui ont trouvé rapidement acquéreur, ont été achevés, en partie à la fin de l'année 2000 et en partie au début de l'année 2001.

La Société a entamé début 2000 les travaux de construction d'une troisième résidence comprenant 41 appartements. Les travaux ont progressé à un rythme soutenu de sorte que les propriétaires pourront emménager au début de l'année 2002.

La demande de logements pour le quartier Carmel étant très forte, la Société mettra en chantier au printemps 2001 un quatrième et cinquième immeubles comprenant 41 appartements respectivement 12 logements. Ces derniers seront affectés au secteur locatif social.

A Roodt-sur-Syr (a Millesch), la Société a poursuivi ses travaux avec la mise en chantier au début de 1999 d'un deuxième lot de 20 maisons unifamiliales. L'achèvement des travaux a eu lieu vers la fin de l'année 2000. Un troisième lot comprenant 16 maisons unifamiliales a démarré en été 2000.

A Differdange (Cité Léon Kauffman), la construction de 16 maisons unifamiliales est à l'étude. La mise en chantier de ces maisons est prévue pour le printemps de l'année 2001.

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. Les études relatives à ce projet - remanié à la suite de contraintes administratives – viennent d'aboutir. 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 du remaniement du projet d'aménagement particulier Domaine du Kiem sont entrés dans leur phase décisive. Le projet pourra être présenté aux instances compétentes en vue de sa formalisation dès l'automne de l'année 2001. 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 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	2000	Variations 1999 / 2000
En millions d'euros						**en %**
Montant net du chiffre d'affaires	5,92	4,88	8,13	8,70	8,94	+2,8
Capitaux propres	4,73	5,01	5,33	5,65	5,99	+6,1
Provisions pour risques et charges	3,50	3,59	3,52	3,50	3,55	+1,5
Immobilisations corporelles	9,35	9,02	8,73	8,18	8,01	-3,0
Terrains et constructions	2,48	2,48	2,48	2,48	22,45	+905,2
Mobiliers						
en logements						
Logements locatifs	146	146	146	146	146	
Locaux commerciaux	3	3	3	2	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 l'exercice

1966	Acquisition du manoir de la papeterie LAMORT par M. Louis Philipsen, générant le projet universitaire de Manternach.
1973/74	Approbation par les conseils communaux de Manternach et de Biwer du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.
1975	Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise Sécotechnique de l'exécution des divers projets de construction.
1980	Mise en faillite de la S.A. NORABO.
1987	Les deux communes refusent l'occupation résidentielle des immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisir.
1988	Confirmation par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.
1993	A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la cité Syrdall.
1995	Le Ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures.
1996	Le Ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la cité Syrdall.

1998 Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biwer et de Manternach entre en vigueur.

Le 10 décembre, suite au refus du Conseil d'Etat de la dispense du second vote constitutionnel, la loi portant création de l'établissement public dénommé "Fonds d'assainissement de la cité Syrdall" entre en vigueur.

Par arrêté grand-ducal du 23 décembre, les membres du Comité-directeur du Fonds sont nommés pour une durée de cinq ans.

1999 Le Fonds met ses structures en pratique et démarre ses activités.

III. L'ANNEE 2000

a) projets et études

Au cours de l'exercice, le Fonds a terminé ses études et ses travaux pour que l'infrastructure et les immeubles du nouveau quartier d'habitation s'intègrent de manière optimale dans le tissu urbain et dans l'environnement naturel de la localité de Wecker. Egalement a-t-il achevé ses études relatives à la renaturation de la Syre dans le cadre de laquelle il est proposé un élargissement de la Syre, avec la création d'un lit d'hiver. En plus, tel qu'annoncé en 1999, l'étude d'un nouveau pont pour les piétons et celle en vue de restaurer le pont actuel ont été finalisées.

Il a été confirmé que ces mesures permettront la revalorisation efficace de cet espace naturel et qu'elles contribueront ainsi sensiblement à la création d'un quartier d'habitat de qualité.

b) les acquisitions immobilières

Suite à la cession gratuite de l'infrastructure existante par le curateur de la faillite du promoteur NORABO, le Fonds d'assainissement de la cité Syrdall a concentré tous ses efforts dans l'acquisition du foncier privé.

Pour déterminer la valeur du foncier, des critères bien précis ont été retenus. Ils 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, la valeur immobilière théorique de chaque logement est déterminée qui, par la suite, fait l'objet d'une correction de valeur opérée dans le cadre d'une visite des lieux.

L'effectif de l'immobilier à acquérir comprend 39 immeubles avec 220 unités de logement et 26 parcelles non bâties.

Au 31 décembre 1999, le Fonds avait acquis quatre unités seulement, pour le montant de 59.253,15 euros, alors qu'au 31 décembre 2000, le Fonds est propriétaire de 78 logements, soit 35 % de toutes les unités réalisées dans la cité. En plus, il est devenu propriétaire de plusieurs parcelles de terrain non affectées à la construction.

c) les événements postérieurs à la clôture de l'exercice

En l'an 2001, le Fonds a poursuivi ses activités d'achat, de sorte qu'au 15 juillet 2001, il est propriétaire de 97 logements, soit 44 % de l'ensemble des logements de la cité.

Comme annoncé dans son rapport d'activité 1999, le Fonds est en train de préparer des offres concrètes destinées aux propriétaires qui préfèrent s'adjoindre aux travaux d'assainissement, tel qu'il est prévu par la loi du 10 décembre 1998.

d) le bilan et les résultats

Bilan aux 31 décembre 2000 et 1999 (en euros)

Actif	**2000**	**1999**
Actif circulant		
Stocks		
Opérations en cours	1.408.455,88	272.163,25
Créances		
Autres créances	62.772,69	81.125,26
Total Actif circulant	**1.471.228,57**	**353.288,51**
	1.471.228,57	**353.288,51**

Passif	**2000**	**1999**
Dettes		
Dettes envers les établissements de crédit	1.301.266,17	280.610,83
Dettes sur achats et prestations de services	169.962,40	72.677,68
Total Dettes	**1.471.228,57**	**353.288,51**
Résultat de l'exercice	**0,00**	**0,00**
	1.471.228,57	**353.288,51**

Compte de profits et pertes pour la période du 10 décembre 1998 au 31 décembre 2000 (en euros)

	2000	**1999**
Autres produits d'exploitation	483,40	0,00
Variations du stock des opérations en cours	1.199.065,32	353.288,51
Autres charges externes	(1.135.182,21)	(324.037,97)
Frais de personnel	(28.549,00)	(26.936,80)
Résultat d'exploitation	**35.817,51**	**2.313,74**
Charges financières	(35.817,51)	(2.313,74)
Résultat financier	(35.817,51)	(2.313,74)
Résultat de l'exercice	**0.00**	**0.00**

ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX

Page

1. Evolution de la population entre 1980 et 2001 14

2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2001 15

3. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2000 et 2001 (cumul des mois 1-9) 18

4. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1990 et 1999 21

5. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1990 et 1999 22

6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1989 et 1999 23

7. Répartition régionale des logements achevés entre 1990 et 1999 24

8. Bâtiments résidentiels construits en 1999 par les divers maîtres d'ouvrage 26

9. Prix par logement et par m^2 de surface habitable entre 1970 et 1999 26

10. Evolution du prix moyen des terrains à bâtir sur l'ensemble du pays entre 1994 et 1999 28

11. Evolution du prix moyen des terrains à bâtir dans le canton d'Esch/Alzette entre 1994 et 1999 28

12. Types d'habitation où le ménage a emménagé ou envisagé de déménager sur l'ensemble du pays 33

13. Types d'habitation où le ménage a emménagé ou envisage de déménager par région d'aménagement 34

14. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001 41

15. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements 42

16. Aides en capital accordées/à accorder entre 1992 et 2002 44

17. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1992 et 2002 47

18. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2001 51

19. Les chiffres-clés de la période 1996 à 2002 53

20. Evolution du montant des primes de construction et d'acquisition accordées par les communes entre 1992 et 2001 54

21. Remboursement de la TVA-Logement et aides accordées/ à accorder par l'Etat entre 1992 et 2002 60

ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES

Page

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1990 et 2001 14

2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2001 15

3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1982 et fin 2001 17

4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1993 et 2001 19

5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1986 et 1999 20

6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1989 et 1999 23

7. Evolution et répartition des investissements entre 1970 et 1999 selon les différentes catégories de bâtiments 25

8. Indice des prix de la construction et à la consommation entre 1991 et 2001 27

9. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001 40

10. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001 40

11. Evolution de la moyenne des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1991 et 2001 41

12. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1992 et 2001 46

13. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1992 et 2001 46

14. Répartition des aides individuelles payées en 2001 51

15. Répartition des aides en capital payées et votées entre 1996 et 2002 52

16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1992 55