

DEPARTEMENT DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

**Adresse: Centre Arsenal
6, avenue Emile Reuter
L-2420 Luxembourg**

**Adresse postale :
L-2942 Luxembourg**

**Tél. 478-4818
Fax 478-4840 ou 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/
boulevard Grande-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:
Ligne de bus no. 11
(arrêt rue du X Septembre)**

Les publications du Ministère du Logement depuis sa création en 1989

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
Rapport d'activité 2001

« 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

Guide de la construction (Fédération des Artisans) 1990-1998
2000-2001
2001-2002
2002-2003

« La copropriété » de Georges KRIEGER 1996

"Mein Taschenbuch 2003" (Thema: Neue Impulse für den Wohnungsbau) (Gaart an Heem) octobre 2002

La note de l'Observatoire de l'Habitat (CEPS/Instead) octobre 2002

SOMMAIRE *

* **Annexe spéciale : Sommaire en écriture braille**

SOMMAIRE

INTRODUCTION

a) version française	11
b) version allemande	15
c) version anglaise	23
d) version portugaise	29

I. LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT 35

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	37
1.1. La demande de logements.....	37
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980.....	38
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2000 et 2001	40
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1982.....	41
1.1.4. Evolut	
1.1.5. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1993.....	43
1.2. L'offre de logements	45
1.2.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 1986 et 2000.....	45
1.2.2. Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés	46
1.2.3. Investissements et prix	50
2. Les souhaits des ménages pour leur futur logement au –Grand-Duché de Luxembourg (rapport établi par les CEPS/INSTEAD)	54
3. Premiers résultats du recensement de la population 2001 en matière de logement (réalisé par le STATEC)	60

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT 65

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement	67
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2002.....	67
1.1.1. Les aides en capital.....	67
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition	68
1.1.1.2. Prime d'épargne.....	70
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens	71
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	72
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques	72
1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	73
1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires.....	74
1.1.2. Les aides en intérêts.....	74
1.1.2.1. Subvention d'intérêt.....	74
1.1.2.2. Bonification d'intérêt	75

	Page
1.1.3. La garantie de l'Etat.....	77
1.1.4. Les crédits-taudis	78
1.1.5. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"	79
1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2000 et 2001	79
1.1.7. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement	82
1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1992 et 2002	86
1.3. Remboursement de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines depuis 1992.....	87
1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2002	89
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1992 et 2002.....	95
2. Le Service "Info' Logement".....	96
3. Les activités législatives et réglementaires.....	101
4. Les relations avec la Chambre des députés	106
a) questions parlementaires.....	106
b) la Commission des Classes moyennes, du tourisme et du Logement	107
c) heures de questions	109
5. Extraits de la jurisprudence administrative	111
6. Les activités sur le plan national	114
7. Les activités sur le plan international.....	120
III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHÉ DU LOGEMENT SOCIAL (Extraits des rapports d'activités 2001).....	121
1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (ancien Fonds pour le logement à coût modéré).....	123
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	128
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.....	131
ANNEXES:	
- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	137
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques.....	141
- Annexe 3 – Règlement grand-ducal du 16 mai 2002 arrêtant le 8 ^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.....	145

INTRODUCTION

Vingt-neuf actions pour le logement

En adoptant le programme d'action « Logement », tel qu'il fut présenté par le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, le Gouvernement a réservé une suite concrète et sans équivoque aux mesures annoncées dans la déclaration gouvernementale du 12 août 1999.

La mise en œuvre de ce programme, prévoyant toute une palette de mesures se traduisant par 29 actions différentes, a été au centre des préoccupations du département du logement durant l'exercice écoulé.

En effet, les tensions sur le marché du logement ont eu pour conséquence que le logement est devenu le principal poste de dépenses des ménages.

Avec un grand nombre de ménages qui, en raison de la flambée des prix, notamment des terrains à bâtir, ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement adéquat à un prix raisonnable ou s'installent de l'autre côté de nos frontières, des milliers de ménages logés dans des conditions insatisfaisantes, et un nombre important de ménages surendettés en raison de dépenses engagées pour l'accès à un logement, une réaction rapide des pouvoirs publics était attendue.

Ainsi, le règlement grand-ducal du 16 mai 2002 arrête le 8^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.

Ce programme porte sur un ensemble de quelque 9.000 logements, dont 3.000 à réaliser dans le cadre de trois nouvelles réserves foncières, 1.400 dans le cadre de 4 zones d'assainissement et finalement 4.600 logements, dont 2.500 destinés à la vente et 2.100 logements locatifs, à construire ou à rénover dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles.

L'investissement total des divers promoteurs s'élève à environ 1.070 millions euros. De ce montant, l'Etat prendra en charge, à travers plusieurs programmes, un montant de 343,5 millions euros.

Suite à la déclaration du Gouvernement du 7 mai 2002 sur la situation économique, sociale et financière du pays, la loi du 30 juillet 2002 déterminant plusieurs mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation a été adoptée. Les mesures importantes prévues par cette loi sont les suivantes:

- afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement, le Gouvernement a introduit un abattement, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription pour toutes les personnes désireuses d'acquérir un immeuble destiné à servir d'habitation; ledit crédit d'impôt est limité à 20.000 euros pour une personne célibataire et à 40.000 euros pour un couple indépendamment du montant des taxes d'enregistrement; le montant éventuellement non épuisé sera reporté sur une prochaine acquisition;
- application directe du taux super-réduit de TVA (3%) aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale; le système de remboursement actuel de la TVA est maintenu à titre exceptionnel;
- à partir de la date de la déclaration et jusqu'à la fin de l'année 2004, la taxe sur la réalisation de plus-values lors de la vente de terrains ou d'immeubles sera ramenée à 25% du taux d'imposition moyen; la taxe perçue en cas de vente de terrains ou d'immeubles par des personnes sous le régime des commerçants sera ramené à _ du taux d'imposition global, et ceci également jusqu'à la fin de l'année 2004; ces réductions fiscales sont également appliquées aux ventes de terrains effectués par des promoteurs;
- le taux d'amortissement accéléré sur les immeubles locatifs en propriété privée a été augmenté de 4% à 6%.

Par le biais de la loi du 8 novembre 2002 concernant les aides au logement, d'autres mesures importantes pour la promotion du logement ont été concrétisées.

En effet, la loi du 25 février 1979 instituant toute une palette de dispositifs visant la mise en œuvre de la politique du logement a été adaptée et complétée par les mesures suivantes:

- introduction d'une aide pour soutenir le financement de la garantie locative

A l'heure actuelle, il s'est révélé que beaucoup de ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer régulièrement un loyer, éprouvent des difficultés à payer la garantie locative (dans la plupart des cas, elle s'élève à 3 mois de loyer; en plus, le loyer pour le 1^{er} mois et éventuellement une commission d'agence doivent être payés d'avance) exigée par le bailleur au moment de la conclusion d'un bail à loyer.

Par la nouvelle aide, l'Etat entend faciliter l'accès au parc locatif privé à de tels ménages. L'aide consiste dans le cautionnement direct ou indirect par l'Etat de la totalité ou d'une partie du montant du contrat de prêt contracté entre le candidat-locataire et l'établissement financier en vue de l'émission d'une garantie locative au sens de la législation en matière de bail à loyer et exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail.

- introduction d'une aide d'épargne-logement généralisée

Il s'agit notamment d'une mesure pour réactiver la garantie de l'Etat, prévue par la loi du 25 février 1979, laquelle est très peu sollicitée de nos jours.

Dans beaucoup de cas, les ménages n'ont pas suffisamment épargné pour pouvoir faire appel à la garantie de l'Etat. Pour que les ménages soient à l'avenir plus à même pour remplir les conditions relatives à l'épargne exigées pour l'obtention d'une garantie de l'Etat et pour rendre les gens plus conscients de l'importance d'épargner, une aide d'épargne-logement est introduite dans la législation de 1979: l'Etat versera en faveur de chaque nouveau-né un montant de 100 euros sur un compte spécial d'épargne-logement, ceci en vue de le faire bénéficier, le cas échéant, de la garantie de l'Etat lui permettant d'accéder à un logement.

- modification importante des dispositions sur les aides à la construction d'ensembles :

- les moyens financiers pouvant être mis à la disposition des promoteurs publics sont considérablement augmentés à 70% - voire même 75% - du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location, ceci pour inciter notamment les communes à participer plus activement à la création de logements locatifs et pour les aider à assumer leurs responsabilités en matière de logement sur le plan local;
- afin de favoriser la mixité sociale des quartiers et le brassage de la population, chaque projet de construction d'ensembles doit désormais comprendre en principe au moins 10% de logements locatifs;
- pour encourager la création d'espaces conviviaux dans le cadre de projets d'envergure, l'Etat peut maintenant participer jusqu'à concurrence de 70% aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts;

- par le biais d'une participation étatique pouvant aller jusqu'à 50% du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre des projets de construction d'ensembles, l'Etat prendra désormais en charge une partie des frais découlant d'une population croissante suite à la création de nouvelles habitations;
 - les promoteurs publics peuvent dorénavant bénéficier d'une participation étatique pouvant aller jusqu'à 100% de la création non seulement de logis pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile, mais également pour les logements destinés à l'hébergement d'étudiants, stagiaires ou apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire;
 - l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 40% du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers réalisés par un employeur en faveur de ses employés;
 - une base légale a été donnée aux participations étatiques pouvant dorénavant aller jusqu'à 75% du prix de construction ou d'acquisition de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec le gouvernement, hospices civils ou offices sociaux.
- élargissement des missions du « Fonds du logement », lequel porte désormais la dénomination « Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ».

Pour répondre aux besoins de la population, aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie, une base légale appropriée a été donnée au Fonds du Logement et il a été profité de l'occasion pour changer la dénomination du « Fonds pour le logement à coût modéré », lequel s'appelle dorénavant « Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ».

Enfin, il y a lieu de souligner que l'Observatoire de l'habitat fut instauré et présenté au grand public lors de la 6^{ème} « Semaine Nationale du Logement » en octobre 2002.

Cet observatoire, lequel est chargé de récolter et d'analyser les données inhérentes à la problématique du logement, est d'une utilité incontestée et reconnue afin d'avoir une meilleure connaissance du développement du logement et de l'habitat.

EINFÜHRUNG

Neunundzwanzig Aktionen für mehr Wohnraum

Durch das Aktionsprogramm "Logement" in der vom Minister für Mittelstand, Tourismus und Wohnungsbau vorgelegten Fassung hat die Regierung konkrete Maßnahmen auf die Regierungserklärung vom 12. August 1999 folgen lassen.

Die Umsetzung dieses Programms, das eine ganze Palette an Maßnahmen vorsieht, die sich in 29 unterschiedlichen Aktionen ausdrückt, stand im vergangenen Jahr im Zentrum der Arbeit des Wohnungsbauministeriums.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die monatlich zu zahlende Miete zum größten Posten im Budget der privaten Haushalte geworden.

Da viele Haushalte wegen des enormen Preisanstiegs, insbesondere bei Baugrundstücken, zunehmend Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu vernünftigen Preisen zu finden oder sich jenseits der Grenze Luxemburgs niederlassen, und so tausende von Haushalten sich mit unbefriedigenden Verhältnissen zufrieden geben müssen, sowie sich aufgrund der hohen Kosten für Wohnraum überschulden, war ein rasches Handeln seitens der Behörden erforderlich.

Durch das großherzogliche Reglement vom 16. Mai 2002 ist das 8. Programm zum Bau von subventionierten Wohnkomplexen in Kraft getreten, womit auch die staatliche Beteiligungen im Wohnungsbau angehoben wurde.

Das Programm umfasst ca. 9.000 Wohnungen, wovon 3.000 auf drei neue Bauland Reserveflächen und 1.400 in 4 Sanierungsgebieten geschaffen werden sollen. Von den übrigen 4.600 Wohnungen sind 2.500 für den Verkauf und 2.100 zur Vermietung vorgesehen. Diese werden im Rahmen von verschiedenen Wohnungsbauprojekten entweder neu gebaut oder durch Renovierung geschaffen.

Die Gesamtinvestition der verschiedenen öffentlichen Bauträger beläuft sich auf ca. 1,07 Milliarden Euro. Von diesem Betrag übernimmt der Staat über mehrere Programme 343,5 Millionen Euro.

Infolge der Regierungserklärung vom 7. Mai 2002 zur wirtschaftlichen, sozialen und finanziellen Situation des Landes wurde das Gesetz vom 30. Juli 2002 verabschiedet, mit dem mehrere steuerliche Maßnahmen festgelegt wurden, die zur Förderung von Angebot und Erwerb von Bauland und Wohngebäuden beitragen sollen. Die wichtigen, in diesem Gesetz vorgesehenen Maßnahmen sind:

- Zur Verringerung der Nebenkosten beim Erwerb von Wohnraum hat die Regierung einen Abschlag mit der Bezeichnung "Steuerkredit" eingeführt, der auf die Eintragungs- und Übertragungsgebühren angewandt wird. In seinen Genuss kann jeder kommen, der ein Gebäude erwerben möchte, das für Wohnzwecke genutzt werden soll; der besagte Steuerkredit ist begrenzt auf 20.000 Euro bei Ledigen und auf 40.000 Euro bei Ehepaaren, und zwar unabhängig von der Höhe der Eintragungsgebühren; der ggf. nicht ausgeschöpfte Betrag wird auf den nächsten Kauf angerechnet;
- direkte Anwendung des superreduzierten MwSt.-Satzes (3%) auf Bau- und Renovierungsarbeiten im Zusammenhang mit der Hauptwohnung; das derzeitige MwSt.-Erstattungssystem wird für außergewöhnliche Fälle beibehalten;
- ab dem Datum der Anmeldung bis zum Ende des Jahres 2004 wird die Steuer auf Gewinne beim Verkauf von Grundstücken und Gebäuden auf 25% des Durchschnittsteuersatzes herabgesetzt; Steuern auf den Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden durch Personen, die als Gewerbetreibende gelten, wird auf des Gesamtsteuersatzes reduziert und dies ebenfalls bis Ende des Jahres 2004; diese Steuerreduzierungen gelten auch beim Verkauf von Grundstücken durch Bauherrn;
- der beschleunigte Abschreibungssatz auf Miethäuser in Privatbesitz wurde von 4% auf 6% heraufgesetzt.

Über das Wohnbeihilfe-Gesetz vom 8. November 2002 wurden außerdem noch weitere wichtige Fördermaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum eingeführt.

So wurde das Gesetz vom 25. Februar 1979, das eine Reihe von finanziellen Mitteln für die Umsetzung der Wohnungsbaupolitik zum Gegenstand hat, durch die folgenden Maßnahmen angepasst und vervollständigt:

- Einführung einer Beihilfe zur Unterstützung der Finanzierung der Mietkaution

Es hat sich gezeigt, dass derzeit viele Haushalte zwar über ein Einkommen verfügen, das ihnen die regelmäßige Zahlung ihrer Miete erlaubt, sie aber Schwierigkeiten haben, die vom Vermieter zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verlangte Mietkaution zu zahlen (diese beträgt in den meisten Fällen 3 Monatsmieten; ferner muss die 1. Monatsmiete und eventuell eine Maklergebühr im voraus bezahlt werden).

Durch die neue Beihilfe möchte der Staat solchen Haushalten den Zugang zum privaten Wohnungsmarkt erleichtern. Die Beihilfe besteht in einer direkten oder indirekten staatlichen Bürgschaft für die gesamte oder einen Teil der Summe des Darlehensvertrags, der zwischen dem Mieter und einem Finanzinstitut eigens geschlossen wird, um die vom Vermieter bei Vertragsschluss im Sinne der Gesetzgebung verlangte Mietkaution begleichen zu können.

- Einführung einer allgemeinen Wohnsparbeihilfe

Hierbei handelt es sich insbesondere um eine Maßnahme zur Reaktivierung der staatlichen Bürgschaft, die im Gesetz vom 25. Februar 1979 vorgesehen ist, aber derzeit nur sehr wenig in Anspruch genommen wird.

In vielen Fällen verfügen private Haushalte nicht über genügend Ersparnisse, um die staatliche Bürgschaft in Anspruch nehmen zu können. Damit sie künftig vermehrt in der Lage sind, die Sparvoraussetzungen zu erfüllen, die für den Erhalt der staatlichen Garantie notwendig sind und um die Bürger von der Notwendigkeit des Sparens zu überzeugen, wurde eine Wohnsparbeihilfe in das Gesetz von 1979 aufgenommen: Der Staat zahlt für jedes neugeborene Kind 100 Euro auf ein spezielles Wohnsparkonto, damit er später ggf. in den Genuss der staatlichen Garantie kommen kann, die ihm den Zugang zu Wohnraum erleichtert.

- Wichtige Änderung der Bestimmungen zu Wohnungsbaubeihilfen:
- Die Finanzmittel, auf die öffentliche Bauträger zurückgreifen können, werden auf 70%, ja sogar 75% des Bau- oder Kaufpreises für Wohnungen angehoben, die für die Vermietung bestimmt sind, und zwar insbesondere um die Gemeinden zu motivieren, aktiver an der Schaffung von Mietraum mitzuwirken und um ihnen zu helfen, ihren Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum auf lokaler Ebene gerecht zu werden;
- im Hinblick auf die Förderung der sozialen Mischung der Bevölkerung in Wohnvierteln sollte künftig jedes Wohnungsbauprojekt der Bevölkerung künftig grundsätzlich mindestens 10% Mietwohnungen beinhalten;
- zur Förderung der Schaffung von Gemeinschaftsbereichen im Rahmen von Großprojekten kann der Staat sich nun bis zu 70% an den Kosten beteiligen, die sich aus der Einrichtung von Spielplätzen und Grünflächen ergeben;
- über eine staatliche Beteiligung, die bis zu 50% des Baupreises von Infrastrukturen für Kindergärten und Schulen erreichen kann, die im Rahmen von Wohnungsbauprojekten errichtet werden, übernimmt der Staat nunmehr einen Teil der Kosten, die sich aus einer steigenden Bevölkerungszahl im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums ergeben;
- öffentliche Bauträger können künftig eine staatliche Beteiligung von bis zu 100% erhalten für die Schaffung von Wohnraum für ausländische Arbeitnehmer oder Asylanten, Studentenwohnungen, Unterkünften für Praktikanten oder Lehrlinge, Personen in Weiterbildung, bzw. Wissenschaftler oder Experten mit zeitlich begrenzten Arbeitsverträgen;
- der Staat kann sich bis 40% am Bau- oder Kaufpreis von Wohnungen für ausländische Arbeitnehmer, die von einem Arbeitgeber für seine Angestellten geschaffen werden, beteiligen;
- desweiteren wurde eine gesetzliche Basis für staatliche Beteiligungen geschaffen, die in Zukunft bis zu 75% des Bau- und Kaufpreises von Mietwohnungen betragen können, die von Vereinigungen ohne Gewinnzweck, Stiftungen, Kirchenwerken und religiösen Gemeinschaften geschaffen werden, die eine Konvention mit Regierung, Hospizen oder Sozialämtern unterzeichnet haben.

- Erweiterung der Aufgaben des "Fonds du logement", der fortan die Bezeichnung "Fonds pour le développement du logement et de l'habitat" trägt.

Um dem Bedarf der Bevölkerung, den Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung und jenen der Lebensqualität gerecht zu werden, wurde dem Fonds für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum eine gesetzliche Basis verliehen.

Darüber hinaus wurde der *Observatoire de l'habitat* institutionalisiert und der Öffentlichkeit auf der 6. nationalen Wohnungsbaumesse, der "Semaine Nationale du Logement", im Oktober 2002 vorgestellt.

Der „*Observatoire*“ soll fortan Daten sammeln und analysieren, die mit der Problematik des Wohnungsbaus zusammenhängen. Er ist eine unbestrittene und anerkannte Notwendigkeit im Hinblick auf den Erwerb besserer Erkenntnisse über die Entwicklung des Wohnungsmarktes.

INTRODUCTION

Twenty-nine actions on housing

In adopting the “Housing” action programme, in the form put forward by the Minister for Small Business, Tourism and Housing, the Government has adopted a concrete and unequivocal follow-up to the measures announced in the Government statement of 12th August 1999.

The implementation of this programme, which provides for a whole range of measures involving 29 different actions, was one of the primary concerns of the housing department during the last financial year.

In fact, pressures on the housing market had the result of making housing the main item of household expenditure.

With a large number of households having, due to the escalation in prices, particularly for building sites, increasing difficulty in finding suitable housing at a reasonable price or locating outside of our borders, thousands of households living in unsatisfactory conditions and a substantial number of over-indebted households due to the costs incurred to gain access to housing, a speedy reaction was expected from the public authorities.

The 8th programme for the construction of subsidised housing developments and the State contribution was introduced by the Grand Duchy Regulation of 16th May 2002.

This programme covers 9,000 housing units, 3,000 of which are to be built in the context of three new land reserves, 1,400 in the context of 4 rehabilitation zones, and finally 4,600 units, of which 2,500 are for sale and 2,100 for rental, to be built or renovated in the context of different building development projects.

The total investment of the various promoters amounts to approximately 1,070 million euros. Of this amount the State will provide, through a number of programmes, an amount of 343.5 million euros.

The law of 30th July 2002, determining numerous tax measures aimed at encouraging the marketing and acquisition of building sites and housing units was adopted following the Government statement of 7th May 2002 on the economic, social and financial situation in our country. The major measures provided by this law are as follows:

- In order to reduce the accessory costs in acquiring housing, the Government introduced a reduction, called a “tax credit”, on the stamp and transcription duties for all persons wishing to acquire property for residential use; the credit is limited to 20,000 euros for a single person and 40,000 euros for a couple, irrespective of the amount of stamp duty; any amount not used will be carried forward to a subsequent acquisition;
- Direct application of the super-reduced rate of VAT (3%) to design and renovation work done on housing used as a principle residence; the current VAT reimbursement system is being maintained on an exceptional basis;
- From the date of declaration and until the end of the year 2004, the capital gains tax on the sale of land or buildings will be reduced to 25% of the average tax rate; the tax received in the case of a sale of land or buildings by persons covered by the commercial system will be reduced to _ if the global tax rate, with this also applying until the end of 2004; these tax reductions also apply to the sale of land by promoters;
- The accelerated depreciation rate on rental properties in private ownership was increased from 4% to 6%.

Other important measures for the promotion of housing were also brought into effect by the law of 8th November 2002 on housing aids.

In effect, the law of 25th February 1979, which instituted a range of measures aimed at the implementation of housing policy, was adapted and completed by the following measures:

- The introduction of an aid supporting the financing of the rental guarantee

It has been revealed that, at present, a number of households, although having an income enabling them to regularly pay rent, have difficulties in paying the rental guarantee (in most cases this amounts to 3 months' rent; in addition the rent for the 1st month and possibly an agency commission must also be paid in advance) required by the lessor operating in the private market when concluding a rental lease.

With the new aid, the State intends to ease access to the private rental market for such households. The aid consists of the state providing direct or indirect security for all or part of the loan amount contracted between the rental candidate and the financial establishment with a view to the issuing of a rental guarantee in the meaning of the rental lease legislation and required by the lessor on conclusion of the lease.

- The introduction of a generalised housing-savings aid.

This involves, in particular, a measure to reactivate the State guarantee, provided for in the law of 25th February 1979, which is rarely requested nowadays.

In many cases, households have not saved enough to be able to call on the State guarantee. In order that households will, in the future, be in a position to fulfil the conditions in relation to savings required to obtain a State guarantee and to make people more conscious of the importance of saving, a housing-savings aid was introduced by the 1979 legislation; the State will pay an amount of 100 euros for each newborn child into a special housing-savings account, with a view to enabling him/her to benefit, if necessary, from the State guarantee giving him/her access to housing.

- A substantial modification to the provisions on aid to the construction of housing developments:
 - The financial resources that can be made available to public promoters have been considerably increased, to 70%, even 75%, of the price of construction or acquisition of housing to be rented, to encourage, in particular, communes to participate more actively in the creation of rental housing and to help them, in this way to assume their responsibilities for housing matters at the local level;
 - To promote social mixing in districts and the intermingling of the population, each housing development construction project must, from now on, include, in principle, at least 10% of rental housing;
 - To encourage the creation of pleasant areas in the context of large-scale projects, the State may now contribute up to 70% of the costs resulting from the installation of play areas and green areas;

- Through State contribution, which may extend up to 50% of the cost of construction of child-care and education infrastructures in the context of housing development construction projects, the State will, from now on, cover part of the costs resulting from the growth in population resulting from the creation of new homes;
 - Public promoters can, from now on, benefit from a State contribution of up to 100% toward the creation not only of housing for foreign workers or asylum-seekers, but also for housing to accommodate students, trainees or apprentices in training, persons in continuing education or scientists or experts on a temporary assignment;
 - The State may contribute up to 40% of the cost of construction or acquisition of housing for foreign workers by an employer for his employees;
 - A legal basis was given to State contributions which may, from now, extend up to 75% of the cost of construction or acquisition of rental housing by non-profit making associations, foundations, church councils, religious communities who have entered into an agreement with the government, civil hospices or social offices.
- The broadening of the tasks of the “Housing Fund”, which is now named the “Housing and accommodation development Fund”

To meet the needs of the population, the objectives of sustainable development and the quality of life, an appropriate legal basis was given to the Fund for low-cost housing and this occasion was used to change the name of the “Housing Fund” and it is now known as the *“Housing and accommodation development Fund”*.

Finally, it must be underlined that the “Housing Observatory” was established and presented to the general public during the 6th “National Housing Week” in October 2002.

The “Observatory” responsible for collecting and analysing the data inherent to the housing problem is an undisputed and recognised tool in providing a clearer understanding of developments in housing and accommodation.

INTRODUÇÃO

Vinte e nove acções a favor do alojamento

Ao adoptar o programa de acção “Alojamento”, tal como foi apresentado pelo Ministro das Classes Médias, do Turismo e da Habitação, o Governo reservou um seguimento concreto e inequívoco às medidas anunciadas pela declaração governamental de 12 de Agosto de 1999.

A execução deste programa, que prevê uma série de medidas que se traduzem por 29 acções diferentes, esteve no centro das preocupações do departamento de alojamento durante o exercício findo.

Com efeito, as pressões sobre o mercado imobiliário fizeram com que o alojamento se transformasse na parte principal das despesas das famílias.

Com um grande número de famílias que, devido ao aumento brutal dos preços, nomeadamente dos terrenos para construção, têm cada vez mais dificuldades em encontrar um alojamento adequado a preço razoável ou que se instalam além fronteiras, com milhares de famílias alojadas em condições pouco satisfatórias e com um número importante de famílias excessivamente endividadas devido às despesas contraídas para poderem ter acesso a um alojamento, esperava-se uma reacção rápida da parte dos poderes públicos.

Por regulamento grão ducal de 16 de Maio de 2002, entrou em vigor o 8º programa de construção de prédios subvencionados assim como as participações do Estado.

Este programa abrange um conjunto de cerca de 9.000 alojamentos, dos quais 3.000 a realizar no âmbito de três novas reservas fundiárias, 1.400 no âmbito de 4 zonas de saneamento e finalmente 4.600 alojamentos, dos quais 2.500 destinados à venda e 2.100 para alugar, a construir ou a renovar no âmbito de diversos projectos de construção de urbanizações.

O investimento total dos diversos promotores eleva-se a cerca de 1.070 milhões de euros. Deste montante, o Estado participará com 343,5 milhões de euros através de diversos programas.

No seguimento da declaração do Governo de 7 de Maio de 2002, sobre a situação económica, social e financeira do país, foi aprovada a lei de 30 de Julho de 2002 que determina diversas medidas fiscais destinadas a encorajar a colocação no mercado e a aquisição de terrenos para construção e de prédios para habitação. As medidas importantes previstas por esta lei são as seguintes :

- com vista a reduzir os custos acessórios da aquisição de um alojamento, o governo introduziu uma redução, chamada "crédito de imposto", sobre os direitos de registo e de transcrição para todos os candidatos à aquisição de um imóvel destinado à habitação; esse crédito de imposto é limitado a 20.000 euros para uma pessoa solteira e a 40.000 euros para um casal, independentemente do montante das taxas de registo; o montante eventualmente não utilizado transitará para uma próxima aquisição;
- aplicação directa da taxa super reduzida de IVA (3%) aos trabalhos de construção e de renovação de um alojamento destinado a habitação principal; o sistema actual de reembolso do IVA mantém-se a título excepcional;
- a partir da data da declaração e até ao final de 2004, a taxa sobre a realização de mais valias aquando da venda de terrenos ou de imóveis será reduzida para 25% da taxa de imposição média; a taxa cobrada em caso de venda de terrenos ou de imóveis por pessoas abrangidas pelo regime de comerciantes será reduzida para _ da taxa de imposição global e isto também até ao final de 2004; estas reduções fiscais são também aplicáveis às vendas de terrenos efectuadas por promotores;
- a taxa de amortização acelerada sobre os imóveis locativos em propriedade privada foi aumentada de 4% para 6%.

Com a lei de 8 de Novembro de 2002 relativa às ajudas ao alojamento, foram concretizadas outras medidas importantes para a promoção do alojamento.

Com efeito, a lei de 25 de Fevereiro de 1979, que instituía toda uma gama de dispositivos com vista à execução da política de alojamento, foi adaptada e completada com seguintes medidas :

- introdução de uma ajuda para apoiar o financiamento da garantia locativa

Actualmente, verifica-se que muitas famílias, embora dispendo de rendimentos que lhe permitem pagar regularmente um aluguer, têm dificuldades em pagar a garantia locativa (na maioria dos casos esta eleva-se a 3 meses de aluguer; para mais, o aluguer do 1º mês e eventualmente uma comissão de agência devem ser pagas adiantadamente) exigida pelo senhorio que opera no mercado privado, na altura da conclusão de um contrato de aluguer.

Com este novo subsídio, o Estado pretende facilitar o acesso ao parque locativo privado a essas famílias. O subsídio consiste na prestação de caução directa ou indirecta, pelo Estado, da totalidade ou de uma parte do montante do contrato de empréstimo contraído entre o candidato a locatário e o estabelecimento financeiro, com vista à emissão de uma garantia locativa de acordo com o previsto na legislação em matéria de contrato de aluguer e que é exigida pelo proprietário aquando da conclusão do contrato.

- introdução de um subsídio de poupança-habitação generalizado

Trata-se nomeadamente de uma medida destinada a reactivar a garantia do Estado, prevista pela lei de 25 de Fevereiro de 1979, actualmente muito pouco solicitada.

Em muitos casos, as famílias não pouparam o suficiente para poderem solicitar a garantia do Estado. Para que no futuro as famílias possam preencher as condições de poupança exigidas para a obtenção de uma garantia do Estado e também para consciencializar as pessoas da importância da poupança, é introduzido um subsídio de poupança-habitação na legislação de 1979 : o Estado depositará a cada recém nascido um montante de 100 euros numa conta especial poupança-habitação para que este possa beneficiar, se for caso disso, da garantia do Estado que lhe permite aceder a um alojamento.

- modificação importante das disposições em matéria de subsídios à construção de urbanizações:
 - os meios financeiros que podem ser postos à disposição dos promotores públicos são consideravelmente aumentados para 70 ou mesmo 75% do preço de construção ou de aquisição de alojamentos destinados ao aluguer, isto para incitar nomeadamente as câmaras a participarem mais activamente na criação de alojamentos locativos e para os ajudar a assumir assim as suas responsabilidades em matéria de habitação ao nível local;
 - a fim de favorecer a mistura social dos bairros e a mistura da população, cada projecto de urbanização deve a partir de agora compreender, em princípio, pelo menos 10% de alojamentos locativos;
 - para encorajar a criação de espaços de convívio no âmbito de projectos de envergadura, o Estado pode agora participar até à concorrência de 70% nos custos resultantes da instalação de parques infantis e de espaços verdes;
 - através de uma participação do Estado, que pode ir até 50% do preço de construção de infra-estruturas de acolhimento e de educação realizadas no âmbito de projectos de urbanizações, a partir de agora o Estado

tomará a seu cargo uma parte dos custos resultantes de uma população em crescimento devido à criação de novas habitações;

- os promotores públicos podem no futuro beneficiar de uma participação estatal que pode ir até 100% da construção, não apenas de alojamentos para trabalhadores estrangeiros ou requerentes de asilo, mas também para os alojamentos destinados a estudantes, estagiários ou aprendizes em formação, pessoas em formação contínua, cientistas ou peritos em missões temporárias;
 - o Estado pode participar até à concorrência de 40% do preço da construção ou da aquisição de alojamentos para trabalhadores estrangeiros efectuados por um empregador a favor dos seus empregados;
 - foi conferida uma base legal às participações do Estado que podem, a partir de agora, ir até 75% do preço de construção ou de aquisição de alojamentos locativos realizados por associações sem fins lucrativos, fundações, dioceses, comunidades religiosas que estabeleçam convenções com o governo, hospícios civis ou gabinetes sociais.
- alargamento das missões do "Fundo de Alojamento", o qual passa a ser designado por "Fundo de desenvolvimento do alojamento e da habitação"

Para responder às necessidades da população, aos objectivos do desenvolvimento durável e da qualidade de vida, foi conferida uma base legal apropriada ao Fundo para o alojamento a custo moderado e simultaneamente mudou-se a designação do "Fundo de Alojamento" para "*Fundo de desenvolvimento do alojamento e da habitação*".

Finalmente, salienta-se que foi instaurado e apresentado ao grande público o Observatório da Habitação durante a 6ª "Semana Nacional do Alojamento" em Outubro de 2002.

O observatório, encarregado de recolher e de analisar os dados inerentes à problemática do alojamento, é de uma utilidade incontestável e reconhecida para a obtenção de um melhor conhecimento do desenvolvimento do alojamento e da habitação.

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 1^{er} janvier 2002, le Grand-Duché comptait 444.050 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1,15 % par rapport à 2001.

Pendant la seule période de 1992 à 2002, notre population a connu un accroissement de 54.250 habitants, correspondant à un accroissement de 4.932 personnes par année.

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2002

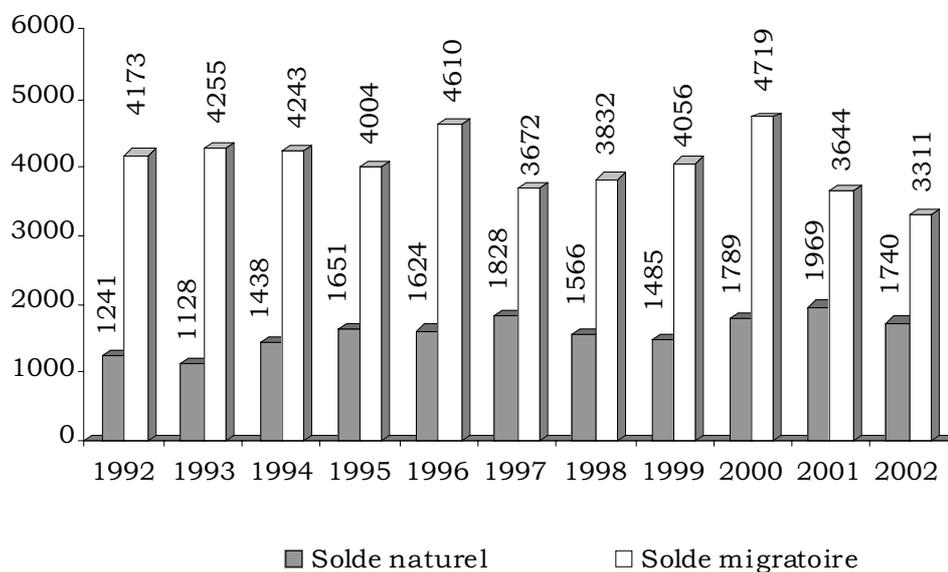
Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total ⁽²⁾	Variation en %
1980	363.500				
1985	366.200	+ 708	+ 1.992	+ 2.700	+ 0,74
1989	375.800	+ 2.086	+ 7.514	+ 9.600	+ 2,62
1990	379.300	+ 681	+ 2.857	+ 3.500	+ 0,93
1991	384.400	+ 1.163	+ 3.942	+ 5.100	+ 1,35
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	439.000	+ 1.969	+ 3.644	+ 3.300	+ 0,75
2002	444.050 ⁽³⁾	+ 1.740	+ 3.311	+ 5.050	+ 1,15

Source: STATEC

(1) (situation au 1.1. de chaque année)

(2) chiffres arrondis

(3) chiffres résultant du recensement de la population 2001

Graphique 1: Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1992 et 2002

Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 1992-2002 résultent 45.746 unités du solde migratoire, soit environ 4.159 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2002

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	439.000	276.900	162.100
2002	444.050	277.330	166.720
Variation 1981-2002	+ 79.200	+ 6.830	+ 72370

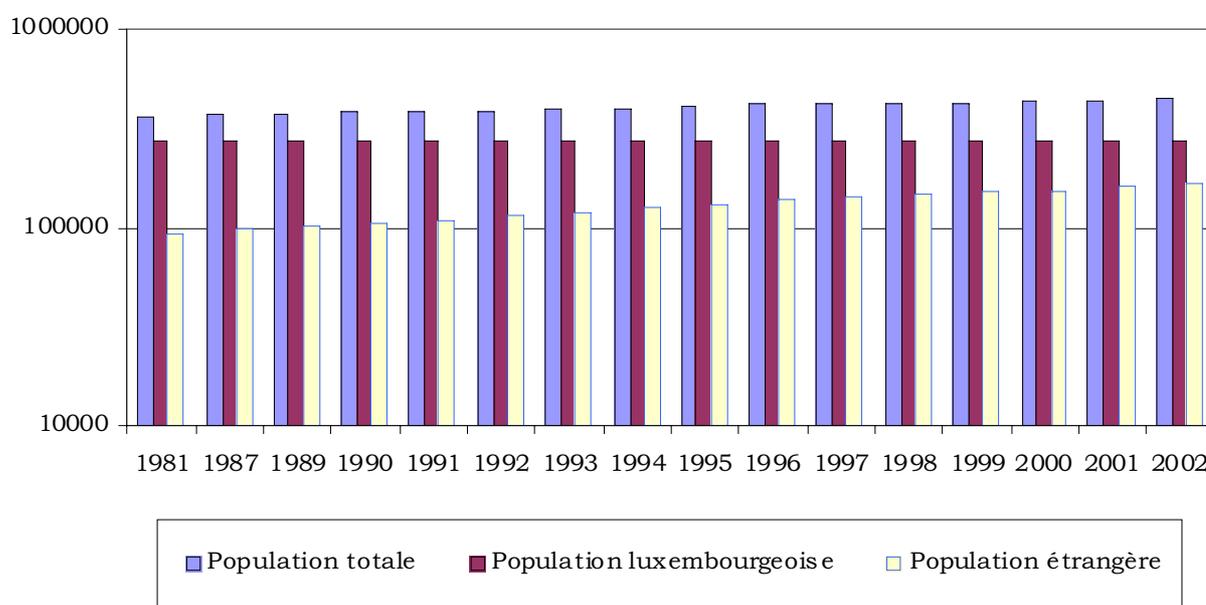
Source: STATEC

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.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2002 constitue 91,4 % de celui de la population totale.

Ainsi, en 2002, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,66:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2002



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2001 et 2002

D'après les chiffres publiés par le STATEC sur le mouvement de la population, les tendances principales concernant l'année 2001 par rapport à l'année 2002 ont été les suivantes:

a) Cumul des mois 1-6 :

- Augmentation du nombre des naissances

En 2002, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 2.565 unités contre 2.671 unités en 2001, soit -4%.

- Légère hausse du nombre des décès

En 2002, le nombre des décès était légèrement supérieur à celui enregistré en 2001, soit 1.842 contre 1.816.

- Solde naturel (naissances - décès)

L'excédent des naissances par rapport aux décès s'élève en 2002 à 723 unités contre 855 en 2001.

b) Cumul des mois 1-12 :

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

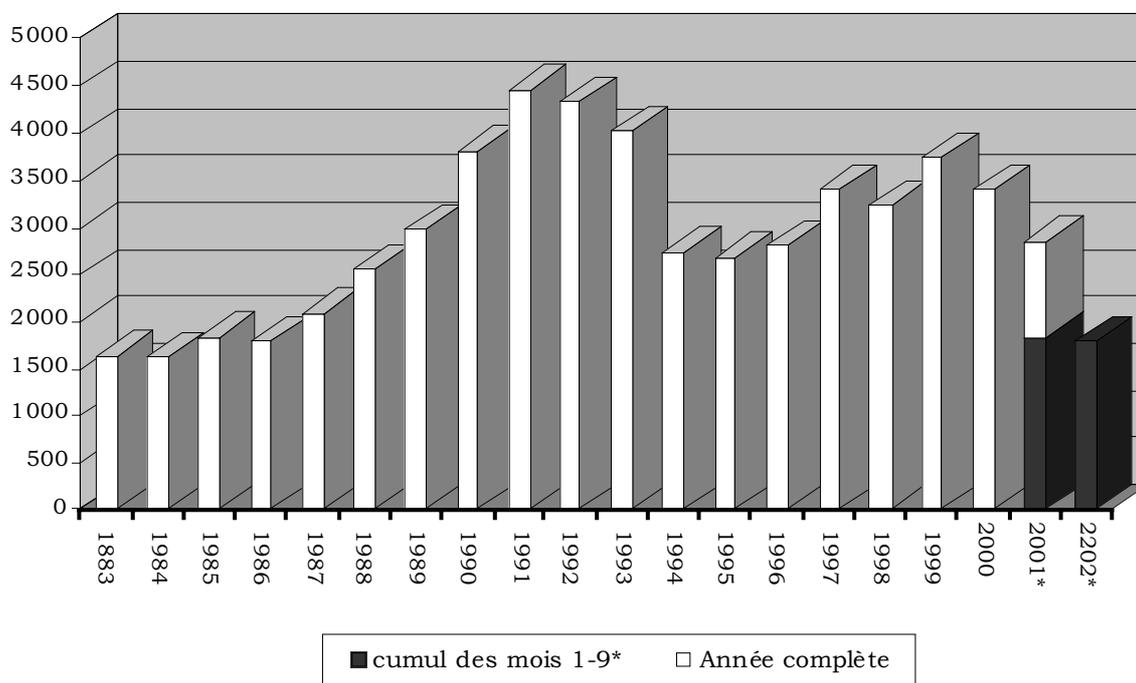
En 2002, l'excédent migratoire a été moins élevé qu'en 2001, soit -10%, pour s'élever à 3.311 unités.

1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1983

Entre 1983 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 2001, le nombre est de 2.846 unités de logement, contre 3.411 unités autorisées en 2000, constituant une diminution de 16,6 %.

Quant à l'année 2002, 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 2001, soit de 2,8%. Ainsi le nombre est passé en 2001 de 1.837 unités à 1.786 unités en 2002 pour les 9 premiers mois de chaque année.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1983 et 2002

Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

Tableau 3: Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2001 et 2002 (cumul des mois 1-9)

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.

	2001	2002	
	nbr.aut.	nbr.aut.	var. %
Maisons individuelles	615	506	- 17,7
Maisons à appartements			
- bâtiments	141	170	+20,6
- logements	1.216	1.143	- 6,0
Logements dans bâtiments non résidentiels	6	137	-
Total logements	1.837	1.786	-2,8

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le nombre de logements des maisons individuelles a nettement diminué en 2002 par rapport à 2001, soit de 17,7%, tout comme celui concernant les logements dans les maisons à appartements qui affiche une diminution de 6,0% pour les 9 premiers mois de chaque année.

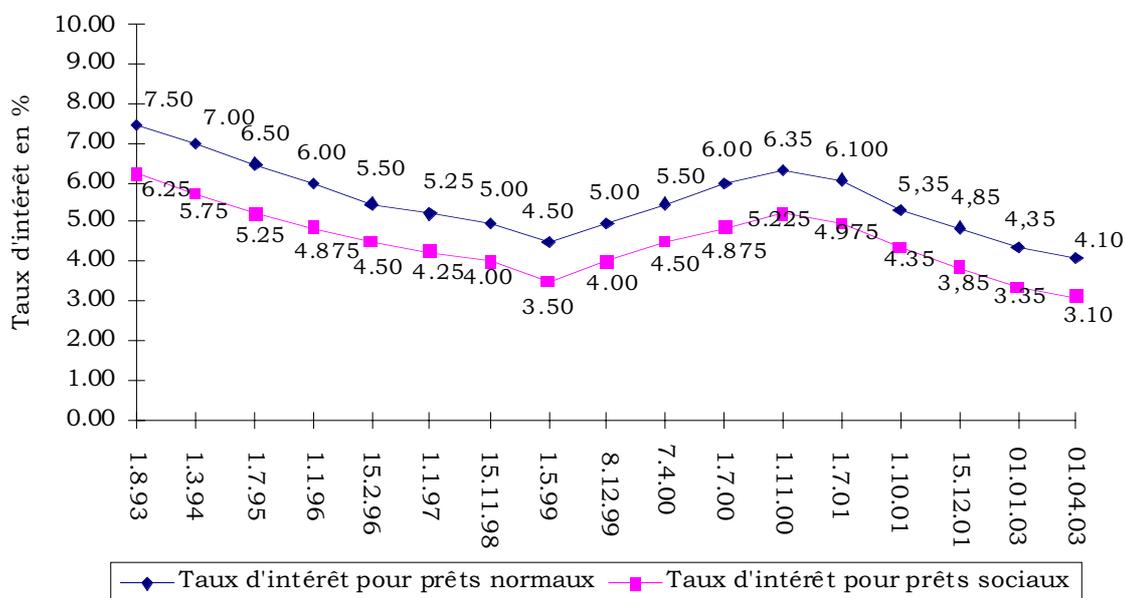
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1993

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 cinq reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1993 et 2003



Source et Graphique : Département du Logement

Entre le 1^{er} août 1993 et le 5 mai 1999, le niveau des taux d'intérêt a diminué de 7,50% à 4,50%, ce qui constitue une baisse de 40%. Le taux social a diminué pendant la même période de 6,25% à 3,50%, de sorte que l'écart entre les taux des deux types de prêt a été réduit de 1,25% en 1993 à 1% en mai 1999.

C'est seulement fin 1999 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. Suite à l'entrée en vigueur des règlements grand-ducaux du 28 juin 2001, 1^{er} octobre 2001, 14 décembre 2001, 27 décembre 2002 et 7 mars 2003, le taux social a de nouveau baissé jusqu'à 3,10 %.

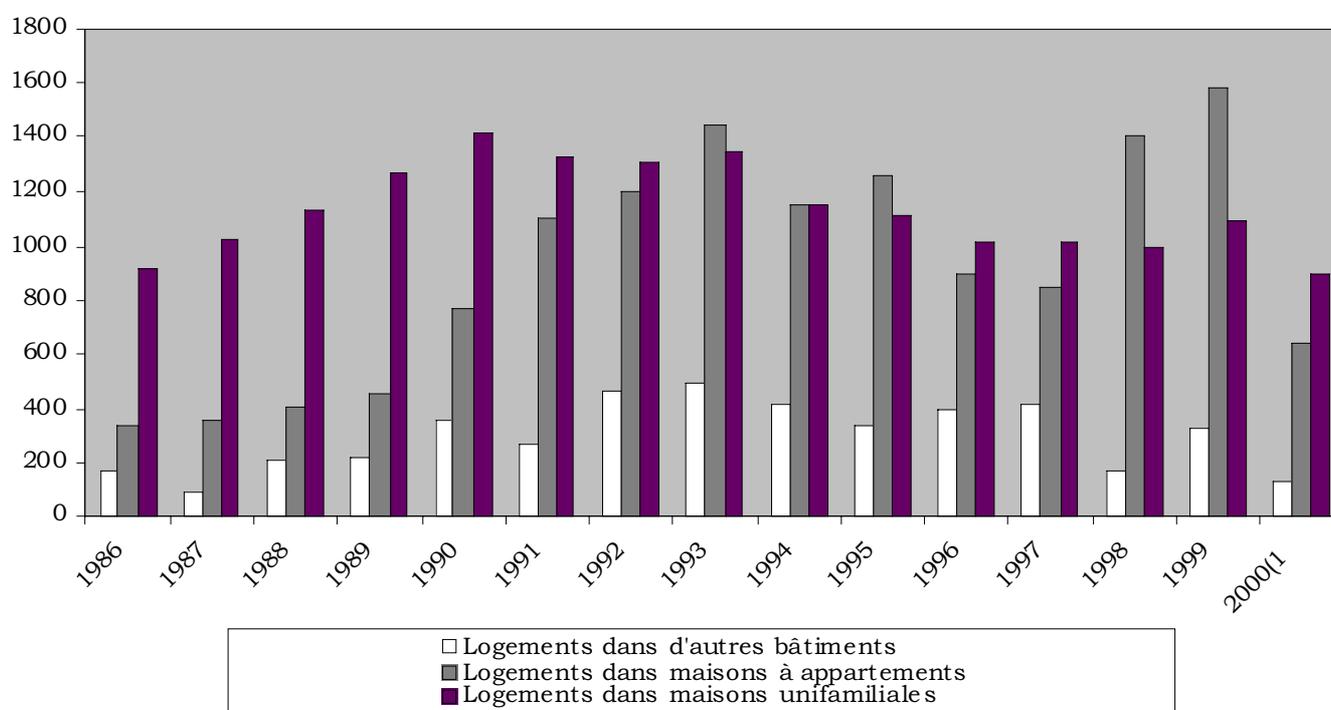
1.2. L'offre de logements

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

Entre 1986 et 2000, 35.370 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.358 unités par année.

Entre 1991 et 1995, cette moyenne a été dépassée avec 2.884 logements achevés (+ 22,3 %). Pour la période 1996 – 1999, on comptait 2.540 logements achevés en moyenne, soit + 7,7 %.

Graphique 5 : Evolution du nombre de logements achevés entre 1986 et 2000



Source: STATEC - Graphique: Département du Logement

- 1) Concernant la production de l'année 2000, le Statec note que la série statistique des bâtiments achevés subit une rupture de continuité qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

En 1989, quelque 74 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des **maisons unifamiliales**. Dix ans plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 41 %.

Aux 1.094 maisons unifamiliales réalisées en 1999 (+9,6% par rapport à 1998) correspond une surface totale construite de 310.200 m², soit un volume bâti de 990.800 m³.

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 m² de surface construite, ainsi que 583.704 m³ 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 m² en 1998 à 171 m² en 1999) alors que celle des logements dans les immeubles collectifs a connu un recul sensible en passant de 79,1 m² à 68,4 m².

D'après le tableau ci-dessous, la taille moyenne d'un logement (maison unifamiliale ou appartement) a diminué de 10,5 m² pendant les années 1990 à 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 7,1 logements nouvellement achevés par 1.000 habitants.

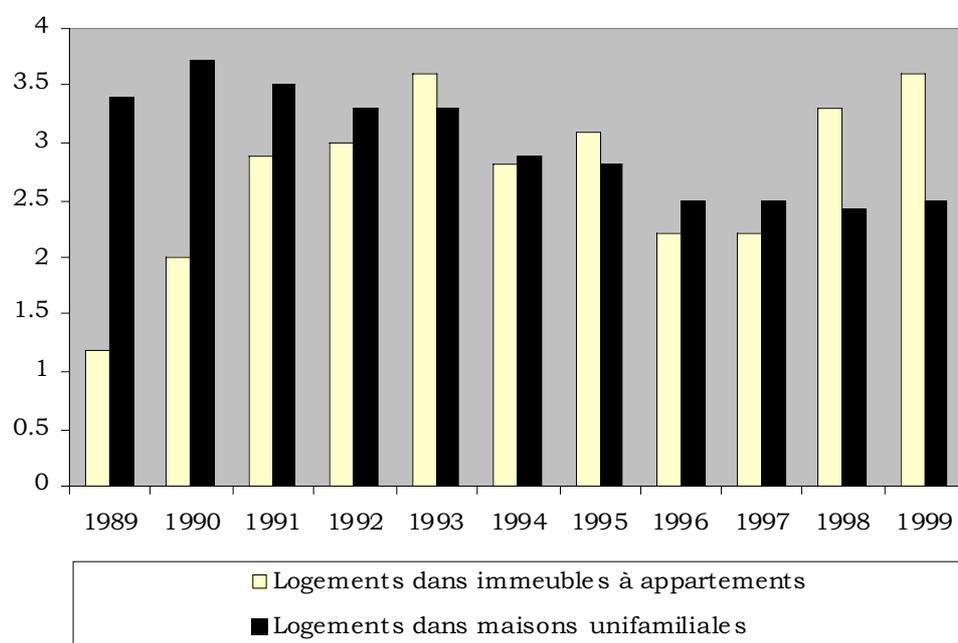
En ce qui concerne le nombre de logements dans les maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, la moyenne dans les années '90 est de 2,9 logements contre 2,5 en 1999.

Le nombre moyen des logements dans des immeubles à appartements achevés en 1999 est de 3,7 contre 2,9 en moyenne dans les années '90.

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	429.200	3.067	7,1	1.094	2,5	1.580	3,7

Source: STATEC - bulletin 6/2001

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

Source: STATEC

Graphique: Département 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	1.993 (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 euros notamment en raison de l'achèvement de plusieurs projets commerciaux, financiers et industriel. En 1999, ils ont été en recul de 165 millions euros (19 %), ce qui les a amenés au niveau de 722 millions euros.

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

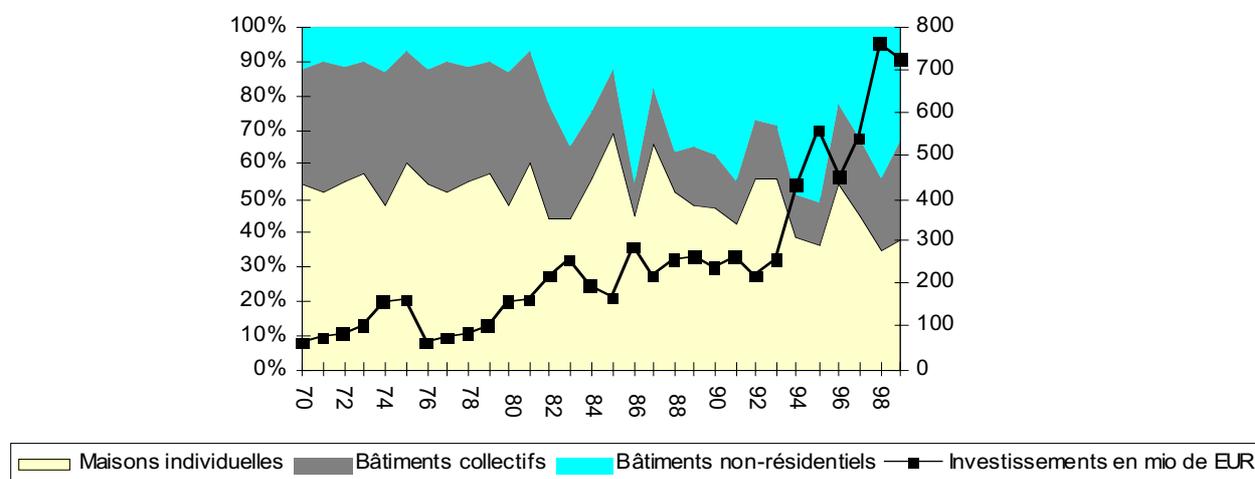
C'est donc le *non-résidentiel* qui est seul à l'origine du recul. Après la performance exceptionnelle de l'année 1998, les investissements en immeubles non-résidentiels ont en effet chuté de 220 millions euros (48 %), ce qui les a ramenés au niveau de 243 millions euros. Le recul a concerné avant tout les bâtiments commerciaux (-206 millions euros; -60%), ainsi que, dans une moindre mesure, les bâtiments administratifs, etc. du secteur public (-15 millions 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 été en 1999 de 248.400 euros pour les maisons unifamiliales (1998 : 238.600 euros) et de 98.000 euros pour les logements dans les maisons à appartements (1998 : 110.100 euros), les évolutions respectives étant de + 4,1 % et - 11 %.

Quant aux prix par *par m² de surface habitable*, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.384 euros en 1998 à 1.453 euros en 1999 (+ 4,9 %), celui des maisons à appartements de 1.408 à 1.490 euros (+ 5,8 %). Le *prix par m³ de volume bâti* des maisons unifamiliales a évolué de 260 euros en 1998 à 274 euros en 1999 (+ 5,5 %) celui des bâtiments collectifs de 259 euros à 269 euros (+ 3,9 %).

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



Source : STATEC ; bulletin 6/2001

- 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

Bâtiments résidentiels	Nombre de bâtiments construits par					Total
	Particuliers (personnes physiques)	Promoteurs, Sociétés et entreprises de construction	A.S.B.L.	Etat, communes etc.	Sociétés (personnes morales)	
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, 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

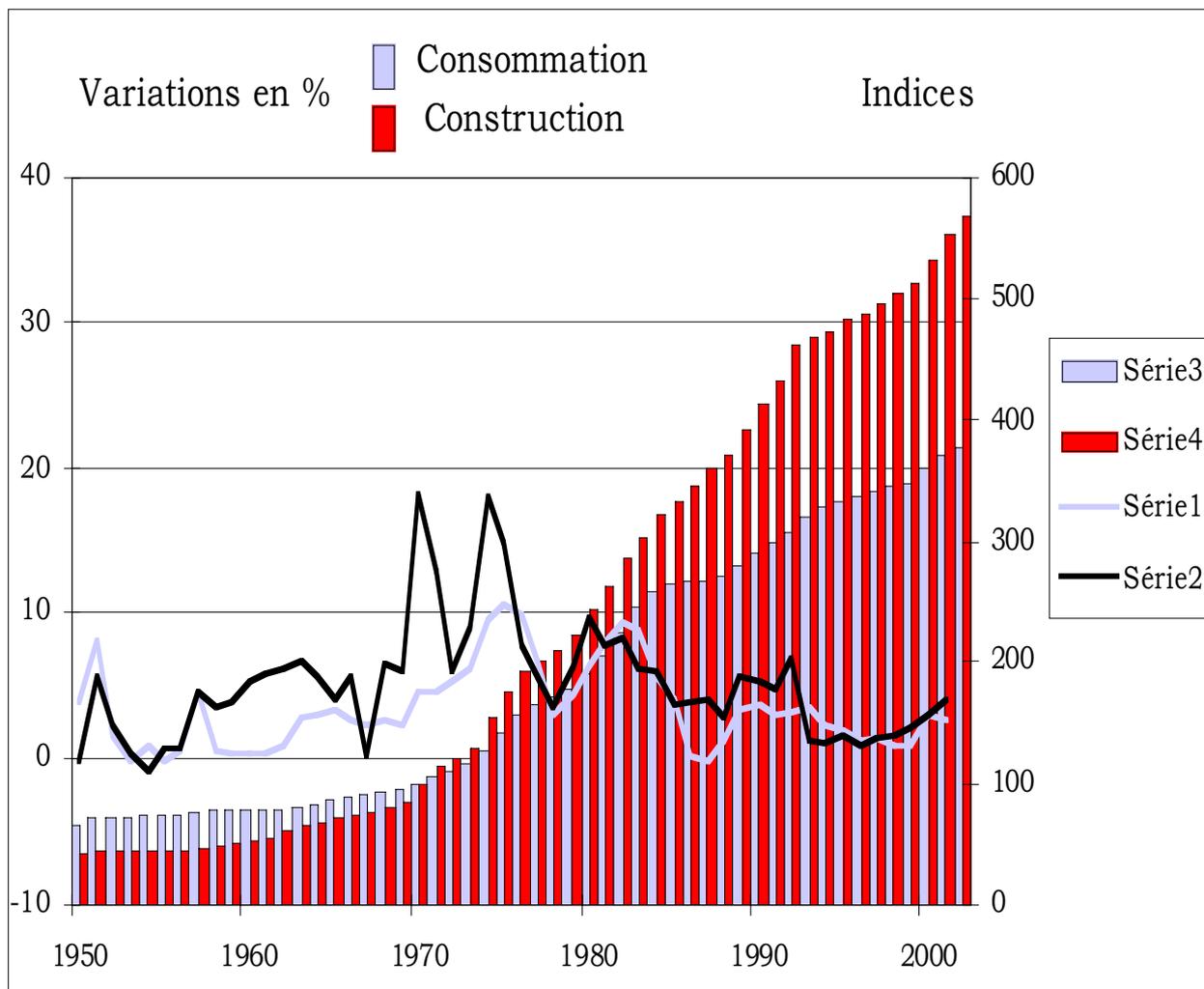
Année	Maisons unifamiliales				Logements dans immeubles à appartements			
	Prix par logt en euros	Var. en %	Prix par m ² de surface hab. en euros	Var. en %	Prix par logt en francs	Var. en %	Prix par m ² de surface hab. en euros	Var. en %
1970	34.903		261		21.344		261	
1980	91.869		632		46.182		540	
1985	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: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2002 (base 100 en 1970)



Source : STATEC

L'indice des prix de la construction a atteint en 2002 le taux de 566,49 points, correspondant à une augmentation de 2,6 % par rapport à celui atteint en 2001.

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 %.

2. Les souhaits des ménages pour leur futur logement en Grand-Duché de Luxembourg (Rapport établi par le CEPS/INSTEAD)

A la demande du département du logement, le CEPS/INSTEAD présenta au cours du mois de juin 2002 un rapport renseignant sur les souhaits des ménages pour leur futur logement sur le territoire du Luxembourg.

Ce rapport s'appuya sur une enquête réalisée dans le but de mesurer la demande des ménages en matière de logement à une échelle nationale.

Le résultat de cette enquête devra alimenter la réflexion engagée sur l'élaboration du Plan Sectoriel Logement, tel que stipulé dans le projet du programme directeur d'aménagement du territoire publié en 1999 par le Ministère de l'Aménagement du territoire.

Dans ce sens, l'étude visa à explorer des résultats de l'enquête nationale « logement » réalisée en 1999 par le CEPS/INSTEAD à partir du panel PSELL (Panel Socio-Economique « Liewen zu Lëtzebuerg »).

L'étude eu également pour objectif d'observer si la demande des ménages évolue et, dans ce cas, d'identifier les problèmes éventuels que pourrait soulever cette évolution d'un point de vue morphologique (tailles de logement par rapport à l'offre existante), et d'un point de vue géographique (localisation des logements dans les différentes régions d'aménagement du pays en fonction de la disponibilité foncière et des contraintes spatiales de développement), sans avoir la prétention d'apporter une réponse à ces sujets.

En ce qui concerne les souhaits formulés dans le cadre de ladite enquête, le rapport retient les souhaits suivants :

a) Le futur statut

Les ménages favorisent nettement l'accession à la propriété (52.1%) à la location (36.2%). La proportion de ménages favorisant la propriété est supérieure dans les régions Sud (58%) et Centre Sud (53%). On notera que 60% des propriétaires cherchent à conserver leur statut et que 25% privilégieraient la location. Les ménages locataires favoriseraient l'acquisition de leur futur logement pour 51.5% contre 44.3% la location.

Le niveau de vie met en avant que les ménages disposant des niveaux de vie les plus élevés (de 110 à 219.000 FLUX/mois) favorisent la propriété, tandis que les ménages disposant de faibles ressources envisagent majoritairement un statut de locataires (62.9%).

Cette information est intéressante en comparaison de l'âge des ménages souhaitant accéder à la propriété. Effectivement, les jeunes ménages (26 à 36 ans) sont proportionnellement plus nombreux à favoriser l'acquisition (44.8%) d'un logement que la location (34.8%).

La taille des ménages ne constitue pas un indicateur pertinent car nous retrouvons un pourcentage similaire de ménages de 1, 2 ou 3 personnes favorisant la propriété (85.5%) ou la location (87.4%).

Par contre, la taille du logement fait apparaître que les ménages occupant des logements moyens (2 à 5 pièces – 75.2%) favorisent la propriété. Les ménages s'orientant sur le marché locatif, sont plus généralement des ménages qui occupent de petits logements (moins de 3 pièces – 60%).

La nature de l'habitation apporte quelques informations supplémentaires. Ainsi, l'âge du logement confirme une tendance déjà observée, où les ménages occupant les logements construits entre 1919 et 1975 sont les plus motivés pour changer de résidence sans distinguer un engouement plus marqué pour l'acquisition ou la location.

b) Le futur type d'habitation

Parmi les ménages souhaitant accéder à la propriété:

- 36.1% déclarent avoir l'intention d'acquérir un logement ancien,
- 17% souhaitent acheter un logement neuf,
- 28.8% envisagent de construire leur logement.

Lorsque les ménages souhaitent acquérir de l'ancien, ils s'orientent plus sur des logements unifamiliaux. Les ménages souhaitant acheter un logement neuf privilégient plutôt le collectif.

Enfin, les ménages qui désirent construire se dirigent en majorité vers des logements unifamiliaux.

Nous noterons que les ménages de la région Centre Sud privilégient plus nettement l'achat d'un logement ancien (39.2%) que les ménages des autres régions.

Parmi les 36.2% des ménages qui envisagent la location de leur futur logement :

- 43.5% privilégieraient les logements anciens,

- 19.7% les logements récents,
- 20% des ménages ne se prononcent pas.

La location souhaitée s'oriente principalement vers les logements collectifs que les logements unifamiliaux.

Nous remarquerons que l'attrait pour l'ancien se retrouve dans l'ensemble des régions et semble plus marqué dans la région Centre Sud.

Par ailleurs, nous retiendrons que l'ensemble des ménages souhaite accéder à un logement unifamilial (45.4%). L'analyse des déménagements réalisés au cours des dix dernières années fait ressortir un accroissement du nombre de ménages envisageant un logement collectif (41.6%).

Enfin, les ménages souhaitent des logements de taille moyenne comprenant 3 ou 4 pièces (40%). On remarquera un pourcentage important des ménages privilégiant les petits logements dans les régions Sud (19.7%) et Centre Sud (17.8%).

c) La localisation des futurs logements

Pour connaître la localisation envisagée par ces ménages, deux variables ont été intégrées dans le questionnaire. Elles permettent de déterminer simplement si les ménages concernés souhaitent rester dans leur pays, régions, communes d'origine ou s'ils souhaitent migrer vers une autre commune, une autre région, voire un autre pays.

Nous précisons que le pourcentage de ménages qui a l'intention de déménager se répartit proportionnellement dans toutes les régions (moyenne à 15%). Cependant, le nombre de ménages concerné en valeur absolue est plus faible dans les régions Nord, Ouest et Est. La faiblesse de ces effectifs ne permet pas un croisement avec d'autres variables. Aussi, l'analyse s'effectue à l'échelle nationale. Une approche plus fine, à une échelle régionale, est établie uniquement lorsque la pertinence des effectifs l'autorise.

Dans ce cadre, nous observons que 42.7% des ménages resteraient dans leur commune d'origine. Parmi ceux-ci, 31% privilégieraient la localité où ils résident déjà. Le nombre de ménages changeant de résidence, qui souhaitent habiter dans une autre commune du Grand-duché de Luxembourg, est également important (34.9%). Les départs pour l'étranger restent faibles, 6.4%. Il s'agit essentiellement de ménages luxembourgeois, français et belges qui résident dans les régions Centre Sud et Sud.

De manière générale, nous pouvons observer des échanges entre les régions. Les flux les plus marquants s'illustrent par un déplacement des ménages des régions Sud, Est, Ouest et Nord vers la région Centre Sud.

Ces populations se concentrent essentiellement dans les communes proches de Luxembourg-ville : Hespérange, Leudelage, Weiler-la-Tour ou encore Niedervanden à titre d'exemple. Ce mouvement déborde d'ailleurs le cadre du Centre Sud sur les communes limitrophes des régions voisines : Sud et Est.

A l'inverse, une partie des ménages résidant actuellement dans la région Centre Sud envisagent une implantation dans les régions Sud, Est et Ouest et plus particulièrement les communes proches du Centre Sud, telles que Bettembourg, Mondercange, Dudelage et Kayl dans la région Sud.

Enfin, nous avons également pu observer des déplacements intra-régionaux lorsque les données le permettaient. Ils font apparaître un déplacement des communes urbaines denses vers les communes urbaines moins denses ainsi que vers les communes rurales.

Ainsi, nous avons globalement deux mouvements, centrifuge et centripète, qui s'expriment à deux échelles différentes : locale et nationale.

d) L'évolution globale des souhaits des ménages

Pour affiner notre connaissance de la demande des ménages, nous avons comparé les choix réalisés par les ménages lors de leur dernier changement de résidence avec les souhaits exprimés pour leur futur déménagement.

Cette comparaison vise à s'interroger sur l'évolution des comportements, et plus spécifiquement sur l'adaptation des ménages aux réalités du marché immobilier de logements.

Globalement, les mêmes types de ménages changent de résidence: chef de ménage âgé entre 30 et 49 ans avec un enfant et disposant d'un niveau de vie moyen. A ces ménages, il faut comptabiliser également les ménages se créant: jeunes ménages dont le chef de famille à moins de 30 ans et les ménages immigrants.

Les motifs invoqués sont identiques puisque le changement de résidence a été motivé dans le passé par le logement pour 47.4% et des raisons personnelles pour 29.8% des ménages.

Concernant les logements privilégiés, les ménages sont majoritairement propriétaires de leur logement et ils favorisaient nettement l'acquisition (76.3% d'accession à la propriété) lors du dernier déménagement. Une différence importante est enregistrée avec les déclarations des ménages ayant l'intention de déménager, car seulement 52% déclarent aspirer à la propriété.

Les changements de résidence ont été majoritairement en faveur des logements collectifs (52.2%) alors que les ménages qui ont manifesté le souhait de changer de résidence en 1999 préfèrent sensiblement les logements unifamiliaux (45% unifamiliaux/41% collectifs). Cette préférence semble récurrente car les logements occupés sont majoritairement unifamiliaux.

Les choix concernant la taille des logements restent similaires puisque les ménages ont occupé majoritairement des logements comprenant 3 pièces (22.1%), 2 pièces (17.0%) et 4 pièces (17.6%) lors du dernier déménagement. D'ailleurs, l'occupation actuelle des logements est similaire avec une taille moyenne de 3-4 pièces par logis.

En résumé, il ressort un décalage entre les souhaits et les choix concernant le statut d'occupation et le type de logements. En tenant compte de l'évolution des choix sur les 5 dernières années, nous pouvons estimer que ce décalage provient essentiellement d'une adaptation des ménages aux réalités du marché immobilier de logements. C'est-à-dire que les ménages modifient leurs souhaits à partir de leurs possibilités économiques sur le marché.

Toutefois, cette adaptation s'effectue en fonction des priorités que les ménages définissent. Ainsi, les ménages privilégient plus nettement l'accession à la propriété et acceptent pour cela de choisir un logement en collectif, un logement de plus petite taille ou encore un logement plus éloigné géographiquement des espaces proposant des habitations chères.

Conclusion

Dans la perspective d'une évolution grandissante du nombre de ménages sous l'effet de la croissance démographique, de l'immigration, de la réduction du nombre de personnes par ménages et de l'aspiration à de nouveaux types de logement, la demande de logements et la nature de la demande évoluent dans des proportions importantes.

Entre les recensements de 1991 et 2001, la population s'est accrue de 14.33% et le nombre de ménages a augmenté de 19.63%.

La taille moyenne du ménage est passée de 2.66 à 2.56 personnes par ménage.

Cela suppose que le parc de logements se développe en répondant quantitativement et qualitativement à la demande des ménages. Concernant cette demande des ménages, nous avons observé, d'un point de vue qualitatif, que les ménages sont majoritairement satisfaits, voire très satisfaits, de leur logement. Nous avons également pu constater dans les faits une relative

adéquation entre les attributs des logements (taille, confort, localisation) et les souhaits des ménages.

L'observation de la demande des ménages pour leur futur logement confirme d'ailleurs le souhait d'être propriétaire de son logement ainsi que la recherche d'un confort et d'un environnement de qualité. Cependant, cette observation fait également apparaître une évolution des comportements. Ainsi, la demande de logements collectifs s'accroît progressivement, même si la maison individuelle unifamiliale reste un idéal absolu. De même, la taille des logements recherchés se réduit sensiblement, comme le confirme, par ailleurs, l'évolution de la taille des logements de 1970 à 1999.

A défaut de constructions neuves suffisantes, c'est le parc ancien qui est sollicité et qui fait alors office de tampon pour absorber le surcroît de demande. Le jeu du marché immobilier revalorise dans ce sens l'ancien bâti des centres urbains, notamment des villes sidérurgiques du Sud.

En substance, la demande se transforme et l'offre semblerait suivre cette évolution. Mais l'approche de cette modification, en tenant compte de l'évolution des prix d'accès au logement nous permettrait de poser la question suivante: l'offre découlerait de la demande, mais ne déterminerait-elle pas en partie la demande ?

En effet, les données dont nous avons pu disposer semblent indiquer que les ménages adaptent leurs souhaits en fonction de leur capacité par rapport au marché et selon l'offre existante. Ils n'ont pas le choix, mais font des choix.

L'essor du parc peut, certes, se poursuivre suivant la même logique déterminée par l'équilibre entre offre et demande. Mais la satisfaction des ménages pourra-t-elle être maintenue dans le cadre d'une croissance soutenue comme cela a été le cas lors de la dernière décennie (+ 26.961 logements, soit une moyenne de près de 2.700 logements par an) ?

Cette interrogation se pose au niveau du territoire luxembourgeois car nous avons pu constater que la demande des ménages se localise sur les espaces où se concentrent déjà une grande partie de la population d'une part (en particulier les régions Centre Sud et Sud), ainsi que les activités économiques, les services et les infrastructures, d'autre part. Cela soulève un problème d'équilibre entre les différentes régions.

La question de l'aménagement des espaces où se regroupent les ménages est posée. Cet aspect relatif à l'aménagement du territoire est d'autant plus important qu'il doit être envisagé du point de vue de l'espace disponible, mais également par rapport à l'étalement de l'habitat, à l'architecture du parc, à l'urbanisme ainsi qu'à la qualité de vie.

3. Premiers résultats du recensement de la population 2001 en matière de logement (réalisé par le STATEC)

En 2001, le Luxembourg comptait 171.647 ménages (+19,5% par rapport à 1991) occupant quelque 120.000 immeubles, dont 70% ont été construits après la Deuxième Guerre Mondiale.

a) Facteur-clé de la demande

Il s'avère que non pas l'accroissement de la population mais celui du nombre des ménages apparaît comme le facteur-clé de la demande en matière de logement.

Ainsi, endéans les dernières 30 années, le nombre des ménages a progressé de 105.727 unités en 1970 à 171.647 unités, soit +66.116 ménages (+61,5%) en 2001, notamment en raison d'une diminution progressive de la taille des ménages, évoluant de 3,13 unités en 1970 à 2,51 unités (-19,8 %) en 2001.

A noter que la taille des ménages dépend du lieu d'habitation respectif dans le sens où à Luxembourg-Ville, par exemple, la taille n'est que de 2,13 unités, contre 2,51 unités pour des villes telles que Grevenmacher ou Ettelbrück/Diekirch, ou encore 2,75 unités pour des villes telles que Wiltz, Steinfort ou Rédange.

Quant à l'accroissement de la population totale au cours de la période 1970 à 2001, celle-ci a progressé de 27 %.

b) Type d'occupation

Le recensement de la population en 2001 a notamment relevé que 149.503 ménages, soit 87% de l'ensemble des ménages répertoriés, habitent une maison unifamiliale contre 8% occupant un appartement. Plus de 67% des ménages sont propriétaires de leurs logements.

Les régions Sud et Centre-Sud du pays ont les taux les plus élevés des appartements alors que les régions Nord et Ouest présentent les taux les plus élevés par rapport aux maisons unifamiliales.

c) Taille du logement

En 1970, la taille moyenne d'un logement par personne était de 28 m² contre 56 m² en 2001, équivalent à une progression de 100 %.

26,2% des ménages considérés disposent de 150 m² et plus de surface d'habitation, 12,9% entre 125 et 149 m², 18,7 % de 100 à 124 m², 16,5 de 75 à 99 m² et 11,2 % entre 50 et 74 m². 5,6 % disposent de moins de 49 m². 9,1% n'ont pas fait d'indication.

d) Nombre de pièces par personne

Par rapport à l'ensemble des ménages, 2,08 pièces par personne ont été répertoriées en moyenne.

Un ménage constitué d'une personne occupe en moyenne 3,86 pièces, contre 2,64 pièces par personne pour un ménage de 2 personnes, 1,91 pièces par personnes pour un ménage à 3 personnes, 1,51 pièces par personnes pour un ménage à 4 personnes, etc.

e) Equipement du logement

42,7% des ménages disposent d'un chauffage central collectif et 49,6% d'un chauffage central individuel.

f) Loyers demandés (voir tableau 10 à la page suivante)

Quant aux loyers demandés aux ménages pour des logements non-meublés, le tableau ci-après renseigne sur la situation telle qu'elle existait dans les 12 communes présentant le nombre de locataires le plus élevé sur l'ensemble du pays.

Sur les 32.744 ménages, 21.758 (66,5 %) habitent dans l'une des 12 localités figurant dans le tableau ci-avant. Dans la seule Ville de Luxembourg habitent 10.687 ménages, soit 32,6 % de l'ensemble des ménages-locataires recensés.

Quant aux tranches de loyers, il y a lieu de noter que par rapport à la Ville de Luxembourg, les loyers d'un maximum de ménages se situe dans les tranches 375-499 € (1.854 ménages); 500-634 € (2.189 ménages) et 625-749 € (1.886 ménages), soit 55 % des 10.687 ménages-locataires.

Dans les quatre communes du Sud du pays, à savoir Dudelange, Differdange, Pétange et Esch/Alzette, les trois tranches de loyer les plus représentatives sont les suivantes : 250-374 €, 375-499 € et 500-624 €.

Pour les trois communes du centre du pays, en l'occurrence Hesperange, Strassen et Walferdange, les trois tranches de loyer les plus représentatives s'avèrent être 500-624 €, 625-749 € et 750-999 €.

Quant aux villes de Mersch, Ettelbruck et Diekirch, une majorité de locataires se retrouvent dans les trois tranches de loyer allant de 375-499 €, 500-624 € et 625-749 €, ceci à l'instar de Luxembourg-Ville.

Tableau 10: Loyers demandés par commune (en EUR) en 2001

Tranches des loyers/ Communes	-125	125-249	250-374	375-499	500-624	625-749	750-999	1000-1249	1250-1499	1500-1749	1750-1999	2000-2499	2500+	TOTAL
Luxembourg	96	591	1096	1854	2189	1886	1754	575	240	139	95	103	69	10687
Esch/Alzette	94	338	546	903	773	349	96	14	4	2	1	2		3122
Differdange	36	229	252	356	273	109	26	12	4	1	1			1299
Dudelange	20	104	157	283	306	200	69	13	2	1	3	2		1160
Hesperange	4	11	65	135	151	210	267	71	27	23	8	7		979
Ettelbrück	10	46	100	226	243	177	34	7	1				1	845
Strassen	2	15	36	74	120	182	177	48	25	24	17	16	7	743
Pétange	12	52	107	181	209	94	40	6	5					706
Walferdange	1	10	20	84	123	149	192	51	18	10	2	6	6	672
Diekirch	9	51	78	147	144	74	22	5	3		2			535
Mersch	2	22	37	129	154	107	56	20	3	1	1	1	1	534
Echternach	6	37	64	130	134	76	20	4	4		1			476

Source : Statec

• en gras les trois tranches de loyer les plus représentatives par commune

En conclusion

Au début des années 2000, il existe une forte demande en logements, avec comme conséquence une augmentation considérable des prix des terrains à bâtir, des logements existants et à construire ainsi que des prix des loyers en général.

Sur base de ces résultats, une extrapolation d'ici l'an 2010 fourniraient les chiffres suivants : +/- 20.200 unités de logements par rapport à 50.700 habitants (avec comme base de calcul 2,51 personnes en moyenne par ménage et 48 m² par personne en moyenne par surface d'habitation).

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 principal 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 du prêt immobilier par le biais de subventions et bonifications d'intérêt.

La loi de 1979 autorise l'Etat également à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics (communes, Fonds du Logement, SNHBM, etc.) 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.

1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2002

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

1.1.1. Les aides en capital

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

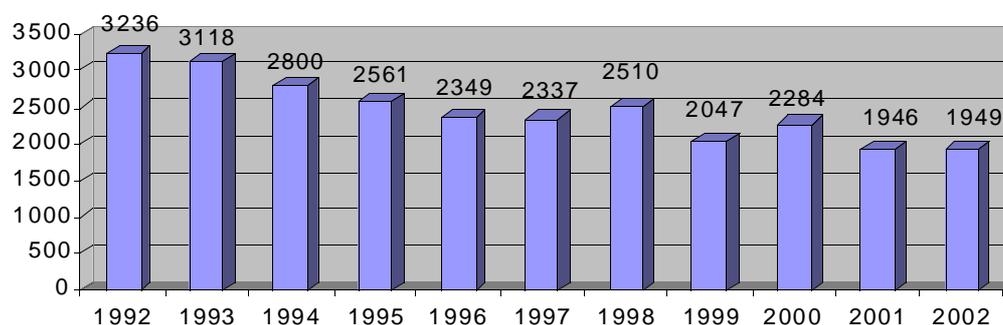
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques.

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

Avec 1.949 unités, le nombre des primes accordées en 2002 était presque identique à celui réalisé en 2001, de même que le montant total des paiements y relatif, soit 8.502.098 euros en 2002.

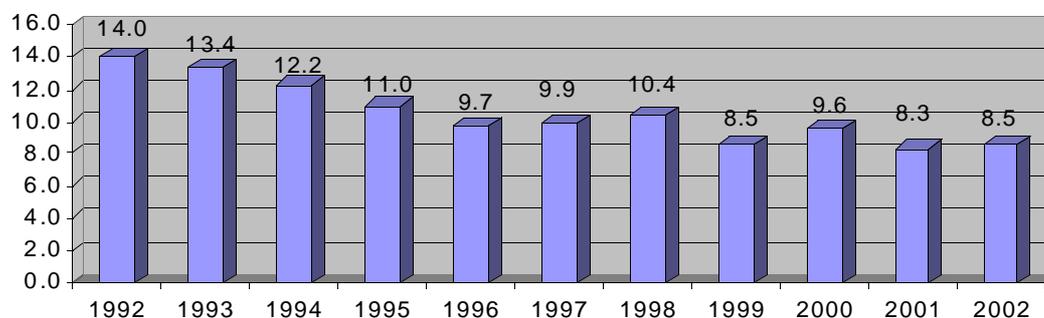
Graphique 9: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002



Source et Graphique: Département du Logement

Entre 1992 et 2001 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.518 unités. Quant au chiffre réalisé en 2002, il se situe en-dessous de cette moyenne avec 1.949 primes accordées (-22,6%), mais plus ou moins équivalent au chiffre de 2001.

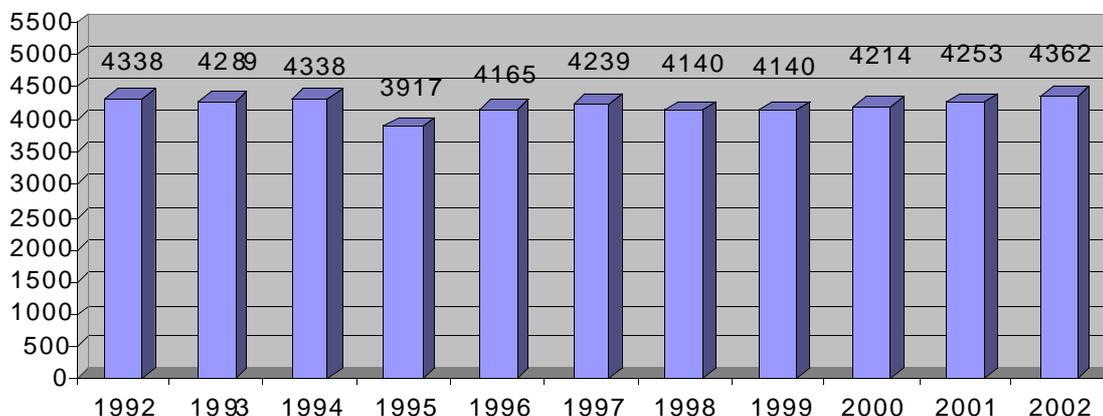
Graphique 10: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002 (en mios d'euros)



Source et Graphique: Département du Logement

En 2002, les 1.949 primes accordées portaient sur un montant total de 8.502.098 euros, soit 226.545 euros de plus qu'en 2001.

Graphique 11: Evolution de la moyenne des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002



Source et Graphique: Département du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2002 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été légèrement supérieur (+2,5 %) à celui obtenu en 2001.

Tableau 11: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002

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
2002	70	30
Total	Moyenne: 66	Moyenne: 34

Source: Centre Informatique de l'Etat

Le **rapport prime d'acquisition/prime de construction** a nettement progressé endéans les dix dernières années, soit de + 8% en faveur de la prime d'acquisition.

Tableau 12: 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
	appart.	mais. unifam.	total	appart.	mais. unifam	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
2002	574	782	1356	431	162	593	1949

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. L'année 2002 semble arrêter cette régression et maintenir une stabilité à ce niveau.

En 1989, le rapport primes de construction/primes d'acquisition fut de 1,9:1 contre 2,29:1 en 2002.

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 5.000 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 2002, le nombre de primes admises a été de 273 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.433 euros par bénéficiaire. Le cercle des épargnants a diminué par rapport à l'année 2001 tandis que les montants épargnés de ces mêmes bénéficiaires sont en augmentation.

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 1^{er} janvier au 31 décembre 2002, 1.033 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 482 (46,7%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 746.420 euros.

Depuis la création du département du logement, la moyenne des montants alloués a constamment progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 1.548 euros (+30,5 %) en 2002.

Entre 1989 et 2002, un montant total de 16,75 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 11.967 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 2002, 49 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 992,83 euros. 39 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 10 concernaient la prime d'amélioration.

Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, quelque 1.677 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2002, 10 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 2002, le montant moyen par prime allouée a été de 5.158 euros.

Entre 1989 et 2002, 217 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,210 millions euros.

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 150 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1993 - 2003.

Tableau 13: Aides en capital accordées/à accorder entre 1993 et 2003 (en millions euros)

	1993*	1994*	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003°
Prime de Construction + Prime d'architectes	4,95	4,94	3,68	3,67	3,19	3,30	3,8	3,05	1,82	2,46	12,0
Prime d'acquisition	7,96	7,19	7,57	6,38	6,87	7,0	6,0	7,73	4,86	6,09	
Prime d'épargne	1,74	1,74	1,98	2,35	2,23	3,1	1,64	1,39	0,68	0,66	2,5
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapés	1,52	1,84	1,31	1,16	1,29	1,04	1,19	0,91	0,74	0,8	3,08
Total	16,17	16,49	14,54	13,56	13,58	14,44	12,63	13,08	8,10	10,01	17,58

* Montants liquidés pendant l'année budgétaire

° Montants votés par la Chambre des Députés

Source: Département du Logement

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 2002, environ 54 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor.

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2002, le montant total des remboursements a été de 6,64 millions euros et concernait quelque 2.416 dossiers.

b) *Remboursement concernant la prime d'amélioration*

Entre 1989 et 2002, un montant de 660.000 euros a été restitué par les bénéficiaires de ce genre de prime. Pour la seule année 2002, le montant se chiffrait à 76.198,26 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 ont été effectuées à l'instar des années précédentes pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par cette même loi.

1.1.2. Les aides en intérêt

1.1.2.1. Subvention d'intérêt

Par aides en intérêt, 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 3,35 % (3,10% à partir du 1^{er} avril 2003).

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2002, un montant global de 22.306.813 euros, correspondant à 158.077 unités de paiement, a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,86 millions euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt en 2002 a augmenté par rapport à 2001 à raison de 16.609 unités et le montant total des subventions d'intérêt a augmenté de 4,3 %.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2002, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 261,8 millions euros, soit en moyenne 18,7 millions 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.

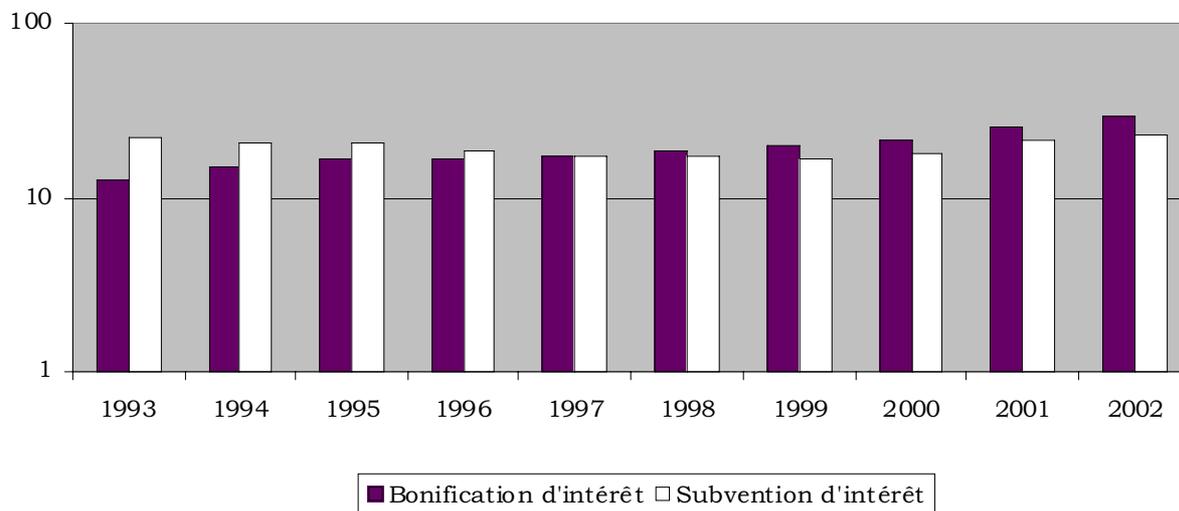
Depuis le 1^{er} juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

Il en résulte que, suite à l'introduction de la bonification d'intérêt qui prend en compte les prêts jusqu'à concurrence de 150.000 euros, le cercle des bénéficiaires d'aides étatiques en matière de logement se trouve nettement élargi.

Ainsi, pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2002, 326.949 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 29.122.887 euros soit en moyenne 2.426.074 euros par mois.

Entre 1992 et 2002, quelque 210,4 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

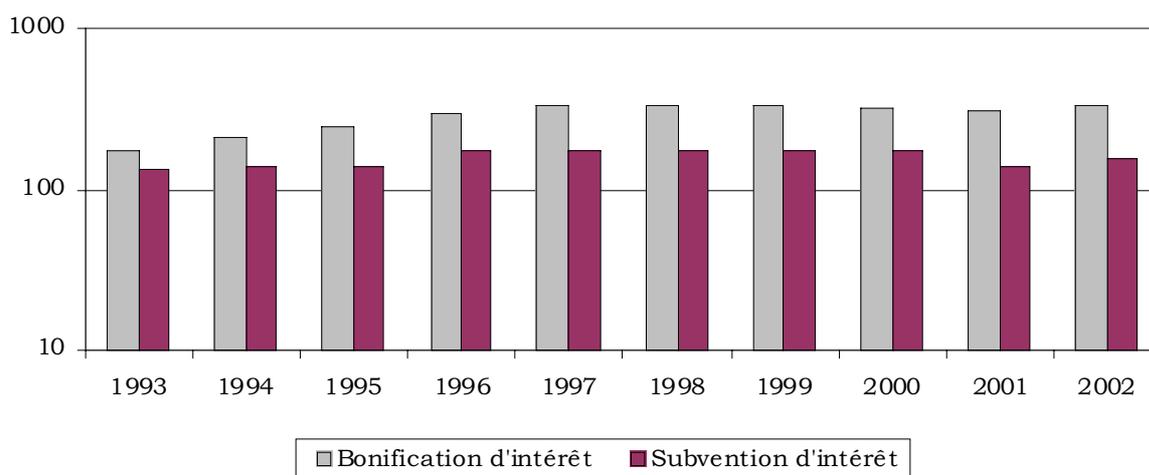
Graphique 12: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1993 et 2002



Source et Graphique: Département du Logement

Aux 51.429.700 euros accordés en 2002 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 485.026 paiements.

Graphique 13: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1993 et 2002



Source et Graphique : Département du Logement

Tableau 14: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1992 et 2003 (en millions 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	29,12	22,31	51,43
2003*	49,5		
Total 1992 - 2003			473,88

* Budget voté par la Chambre des Députés

Source : Département du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 1.1.2., l'Etat a accordé quelque 424 millions euros entre 1992 et 2002.

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 2002 s'élevaient en moyenne à 24.534 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 2002*

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.

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 2002 (en euros)

1.	<u>Crédit-taudis accordés</u>	205.105,-
2.	<u>Prêts en cours</u>	
	Solde au 31.12.2002	4.085.790,-
	crédit-taudis accordés en 2002	
	mais non encore liquidés	46.981,-
		=====
	Total	4.132.771,-

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

Entre 1989 et 2002, quelque 714 demandes ont été adressées au Ministre du Logement, dont 421 (59 %) ont connu une suite favorable portant sur un montant global de 6,64 millions euros, soit environ 15.778 euros en moyenne par crédit-taudis.

Sur les 9 crédits-taudis accordés en 2002, deux crédit-taudis portaient sur un montant inférieur à 18.500 euros, alors que 7 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 49.681 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 (en-dessous de 15 ans) à charge. Ne sont pas pris en considération les requérants bénéficiant du RMG.

En 2002, dix-sept 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 2.500 euros prêté. Ainsi, pour un prêt de 17.500 euros, la mensualité s'élèvera à 175 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 en 2002 se situent actuellement entre 10.000 euros et 25.000 euros.

1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2001 et 2002

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 2001 et 2002*

En 2002, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue presque la moitié, soit 52,8 % des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition, alors que le groupe des ménages isolés est de loin le plus fortement représenté (35,8%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2001.

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2001 et 2002*

Avec 46,5 % des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et celle des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (44,6%). Cette situation confirme un phénomène sociale, notamment, la tendance d'acquérir son propre logement le plutôt possible au lieu de vivre en location.

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

Parmi les 1.949 ménages ayant bénéficié en 2002 d'une prime de construction/d'acquisition, 39,9 % 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 (moins de 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 2001 et 2002 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

- b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2001 et 2002

En 2002, environ 79 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever que 52,48 % des bénéficiaires disposaient d'un revenu imposable annuel inférieur à 17.500 euros contre 58,7 % en 2001.

23,6 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 22.500 euros contre 23,3 % en 2001, alors que 23,8 % avaient un revenu imposable supérieur à 22.500 euros.

A relever également que 48,9 % des bénéficiaires provenaient du canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui obtenu en 2001.

- c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2001 et 2002

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (65,6 %) à bénéficier en 2002 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2002 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2001.

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

Par rapport à 2001, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 70,5 % en 2002.

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

En 2002, 19,6 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu inférieur à 3.000 euros (N.I. 100), alors que 21,7 % 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 2001 et 2002 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2001, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (89,0 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2002.

▪ *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 2002: 77,4% contre 76,5% en 2001.

▪ *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 2002, presque 33 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Ouant à l'âge, quelque 68,4 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 95,7 % 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 2001, l'Etat a une fois de plus accordé pendant l'année 2002 environ 61,44 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

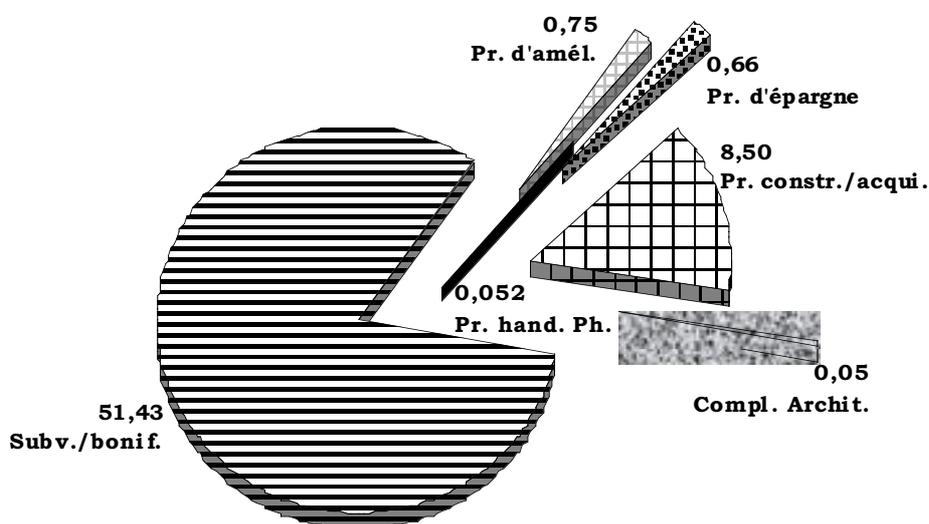
Tableau 15: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2002

Nature de l'aide individuelle	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	8,50	1.949
- Primes d'épargne	0,66	273
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	51,43	38.011
- Primes d'amélioration	0,75	482
- Primes pour personnes handicapées physiques	0,052	10
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,05	49
Total	61,44	40.779

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2002 a progressé par rapport à 2001 de 4,73 millions d'euros (+8,34 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2002 une augmentation de 1 % par rapport à 2001.

Graphique 14: Répartition des aides individuelles payées en 2002 (en millions euros)



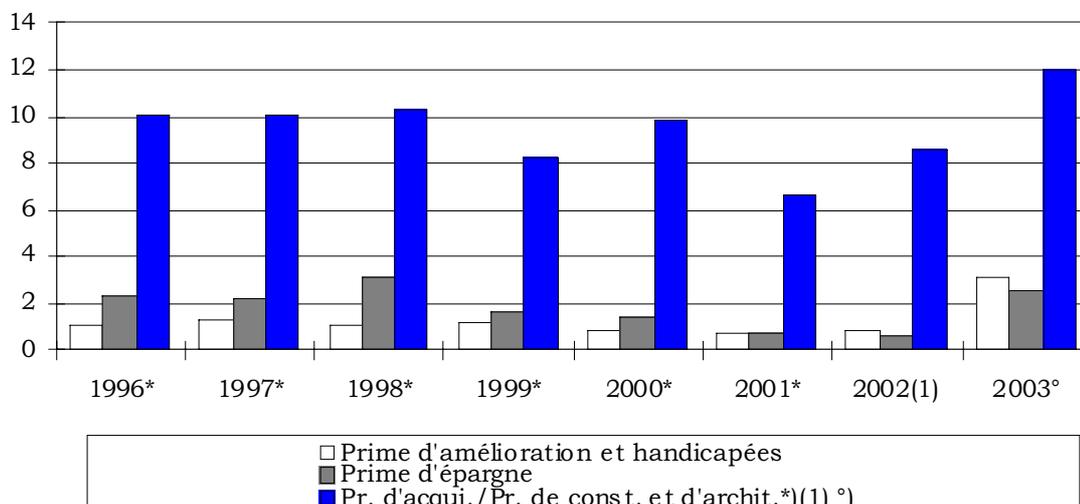
Source et Graphique: Département du Logement

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 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 2003, quelque 102 millions 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 2003

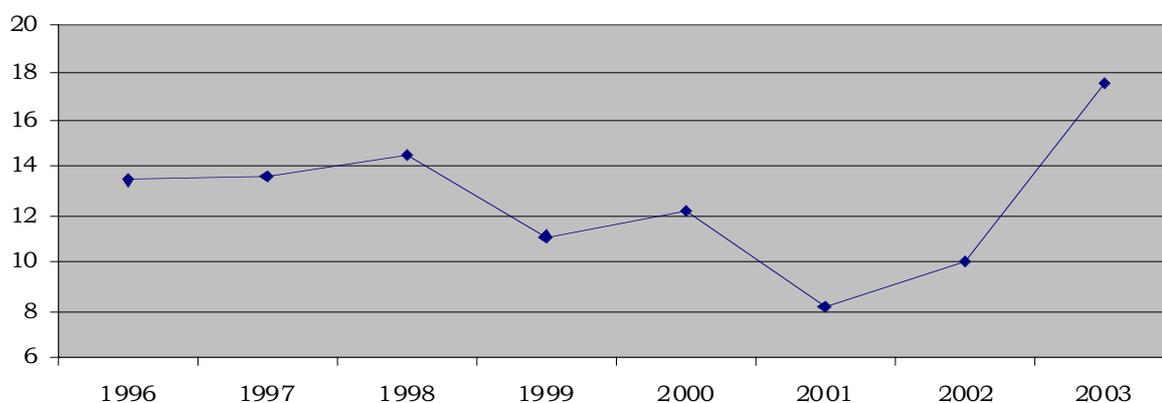


Source: Département du Logement

* montants liquidés pendant l'année budgétaire
 (1) chiffres arrondis, année budgétaire non encore clôturée
 ° montants votés par la Chambre des députés pour l'exercice budgétaire 2003

Pour l'année budgétaire 2003, la Chambre des députés a mis à la disposition du département du logement un montant de 17,6 millions euros pour les prédites aides individuelles.

Graphique 16: Montants totaux des aides en capital payées et votées entre 1996 et 2003



Source: Département du Logement

Tableau 16: Les chiffres clés de la période 1997 à 2003

Type d'aide individuelle	1997 *	1998 *	1999 *	2000 *	2001 *	2002 ⁽¹⁾	2003 °	TOTAL
subventions/bonifications	38 423 496,34	38 423 496,34	39 662 963,96	42 365 003,38	46 493 150,00	51.430.000,00	49 500 000,00	306.298.110,02
primes construction	3 026 779,94	3 117 508,97	2 235 908,84	2 926 135,17	1 764 721,41	8.550 000,00	12 000 000,00	66.645.114,42
primes acquisition	6 866 526,69	6 968 286,98	5 976 543,08	7 731 922,98	4 856 320,02			
primes architecte	165 353,71	179 636,71	97 361,05	125 155,59	56 954,28			
primes épargne	2 230 894,45	3 098 655,43	1 637 947,00	1 389 116,95	676 403,24	660.000,00	2 500 000,00	12.193.017,07
primes amélioration	1 220 694,52	964 144,68	925 713,00	786 234,18	661 337,48	750.000,00	3 000 000,00	8.308.123,86
primes handicapés	74 368,06	79 187,11	266 485,54	125 228,37	81 798,10	50.000,00	75 000,00	752.067,18
Divers	4 767,66	936,39	324,34	129,00	124,90	135,00	110,00	6 527,29
Montants	52 012 881,37	52 831 852,61	50 803 246,81	55 448 925,63	54 590 809,43	61.440.135,00	67 075 110,00	394.849.161,13

* montants liquidés pendant l'année budgétaire

° montants votés par la Chambre des Députés

⁽¹⁾ chiffres arrondis parce que année budgétaire non encore conclue

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1992 et 2002

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 2002 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 17: Evolution du montant des primes de construction et d'acquisition accordées par les communes entre 1992 et 2002 (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	1,61	+ 1,9
2001	1,80	+11,8
2002 ¹	1,14	-36,6

(¹) Budget rectifié

Ainsi, entre 1992 et 2002, quelque 18,2 millions euros ont été octroyés par les autorités communales au titre des seules primes de construction et d'acquisition.

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

En vertu du règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale 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 de l'application dudit règlement.

La nouvelle réglementation, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2002, 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.

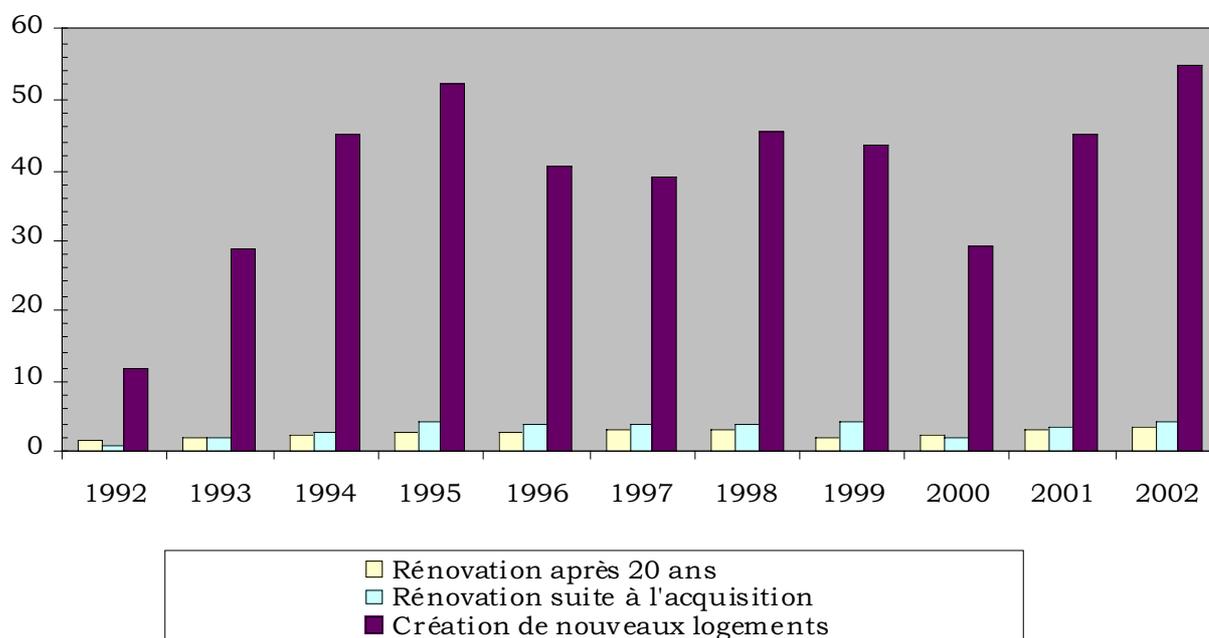
Ainsi, au sens du règlement prémentionné, abrogeant le règlement grand-ducal du 21 décembre 1991, le principe retenu consiste à dire que le taux de 3 % reste applicable avec la nouvelle réglementation, que son champ d'application sera encore élargi à partir de cette date, mais qu'il sera en fait loisible aux bénéficiaires de choisir, sous certaines conditions plus amplement développées ci-après, la procédure actuelle du remboursement ou de se voir accorder directement le taux de 3 % lors de l'exécution des travaux immobiliers par une entreprise inscrite à la T.V.A. au Grand-Duché de Luxembourg.

Il faut retenir dès à présente que le taux de T.V.A. de 3 % ne pourra en aucun cas être facturé par l'entreprise si elle n'a pas reçu l'accord de l'administration et que toutes les demandes contenant des factures au taux de 15 % devront être soumises à la procédure de remboursement.

Pour la seule création de nouveaux logements, quelque 435,1 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,3 % de l'ensemble des montants remboursés entre le 1^{er} février 1992 et le 31 décembre 2002.

Ce nombre impressionnant concerne 35.692 logements nouvellement créés (soit 76,7% de l'ensemble des logements ayant bénéficié de cette mesure de l'Etat) et correspond en moyenne à quelque 12.191 euros par logement.

Graphique 17: Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1992 (en millions euros)



Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines

En ce qui concerne les travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement, quelque 34,8 millions euros ont été remboursés pendant la même période (soit 7 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés), correspondant en moyenne à 2.871 euros par logement.

1.212 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, 3,4 millions euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires de 2.707 logements concernés (soit 33,4 % de l'ensemble des logements respectifs), correspondant à 1.251 euros par logement.

Ceci dit, entre le 1^{er} février 1992 et le 31 décembre 2002, l'Etat a, par le biais de cette mesure, remboursé quelque 498,2 millions euros sous forme de TVA-Logement. Cette mesure d'aide indirecte en matière de logement a bénéficié à quelque 46.547 propriétaires.

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2002

Dans le secteur de la construction d'ensembles de logements subventionnés, l'année 2002 a été marquée par deux événements majeurs: l'entrée en vigueur du 8^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés et la réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a, tout en maintenant certaines dispositions en matière de construction d'ensembles, modifié et ajouté quelques dispositions importantes.

Ainsi, l'article 15 de la loi modifiée du 25 février 1979 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* ».

Selon l'article 16 de cette loi, sont considérés comme promoteurs publics au sens de la loi:

- les communes ou syndicats de communes,
- la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM),
- le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds du logement).

L'article 19 prévoit que les participations de l'Etat doivent être arrêtées dans le cadre d'un programme annuel ou pluriannuel qui tient compte des besoins régionaux et locaux de logements et contient par conséquent tous les projets destinés à la vente ou à la location auxquels l'Etat participe par le biais du département du logement. Le règlement grand-ducal du 16 mai 2002 arrêtant le 8^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat a encore été établi sur base des anciens taux de participation étatique.

Ledit programme contient 3 catégories de projets:

- 1) l'aménagement de terrains à bâtir,
- 2) la construction de logements destinés à la vente,
- 3) la construction de logements locatifs.

Les deux premières catégories visent 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.

A travers 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 développement du logement et de l'habitat et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

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.

De nouvelles dispositions et conditions ont été introduites en ce qui concerne les participations étatiques:

- les projets doivent comprendre au moins 10% de logements locatifs, sauf dispense prévue au programme annuel ou pluriannuel;
- l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 70% aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et espaces verts (article 23, alinéa 2);
- l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 50% du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles (article 26bis).

L'article 22 de ladite loi maintient la possibilité pour les promoteurs publics de ne pas vendre les terrains, mais de les céder par la voie d'emphytéose. Dans cette hypothèse, ils pourraient bénéficier, hormis la participation étatique émarginée, « *d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser 40% de ce prix, à condition que le promoteur acquière 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 déboursier par les acquéreurs et facilite, par conséquent, l'accès à la propriété.

Les promoteurs publics qui ont 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 vise la mise à disposition de logements locatifs aux couches de la population qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaires, malgré l'aide à la pierre prévue par les deux premières catégories, laquelle s'ajoute aux aides individuelles au logement (aide à la personne).

Par conséquent, l'Etat encourage les promoteurs publics de réaliser des logements locatifs.

Il a pourtant été constaté une certaine réticence en ce qui concerne la réalisation de logements locatifs subventionnés. Pour raviver l'intérêt, la participation étatique a été haussée.

L'Etat peut dorénavant participer jusqu'à concurrence de 70% du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués par les promoteurs publics à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées. Lorsque le promoteur public est une commune et lorsqu'elle procède à la réalisation d'un projet de construction ou d'acquisition de logements exclusivement réservés à la location, l'Etat peut même participer jusqu'à concurrence de 75% du prix de construction ou d'acquisition. Il peut prendre à charge dans la même proportion les indemnités ou rentes versées en cas d'acquisition de logements par les promoteurs publics sur la base d'un contrat en viager (article 27 de la loi modifiée de 1979).

Il convient encore de souligner la hausse très significative du maximum de la participation étatique qui auparavant était fixée à 40% du coût des logements locatifs (et même 50% du coût des logements locatifs pour personnes âgées).

L'article 29 de la loi prévoit qu'une participation de l'Etat peut être accordée aux promoteurs publics pour la création de:

1. logements pour travailleurs étrangers (seuls) ou demandeurs d'asile,
2. logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.

Cette participation peut atteindre 100% soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, d'aménagement et de premier équipement.

Deux dispositions, jusqu'à ce jour inscrites dans la loi budgétaire, ont été intégrées dans la loi (articles 30bis et 30ter):

- l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 40% du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers seuls réalisés par un employeur en faveur de ses employés, sans que la participation puisse excéder 6.200 euros par personne logée (article 30bis);
- l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 75% du prix de construction ou d'acquisition de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec le Gouvernement, hospices civils ou offices sociaux (article 30ter).

Dans le cas d'une association sans but lucratif, le montant de ces participations étatiques ne varie plus 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.

Au cas où l'association sans but lucratif est propriétaire, elle pouvait bénéficier des participations étatiques identiques aux promoteurs publics réalisant les trois catégories de logements locatifs, donc jusqu'à concurrence de 40% du coût des logements locatifs, 50% du coût des logements locatifs pour personnes âgées et 100% pour les logements pour travailleurs étrangers seuls ou réfugiés politiques.

Au cas où l'association sans but lucratif est locataire, c'est-à-dire si l'Etat ou une commune met l'immeuble à disposition de l'association sans but lucratif, cette dernière pouvait 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.

De la sorte, la nouvelle disposition réduit effectivement le maximum de la participation étatique à de tels projets de 100% à 75%.

Il convient de rappeler que le règlement grand-ducal du 16 mai 2002 arrêtant le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat ne tient pas encore compte des nouveaux maxima en matière de participation étatique. En effet, il a été élaboré avant la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le règlement grand-ducal du 12 avril 1996 arrêtant le 7^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000, modifié et complété par les règlements grand-ducaux des 11 mars 1997, 21 décembre 1998 et 19 mai 2000, reste en vigueur à l'égard des seuls projets réalisés sur le terrain et n'ayant pas encore fait l'objet d'un décompte financier définitif.

Le 8^e programme de construction d'ensembles regroupe:

- 2448 logements destinés à la vente,
- 2033 logements destinés à la location,
- 68 places à bâtir,
- des zones de réserves foncières d'un total de 53,46 ha,
- des zones d'assainissement de 1387 logements.

Il convient de souligner que la lettre-circulaire du 31 octobre 2001, par laquelle les communes ont été invitées à élaborer de nouveaux projets de construction d'ensembles, n'a jusqu'à cette date pas connu les succès escomptés.

Les efforts de tous les partenaires devront être intensifiés afin d'éviter que le Grand-Duché ne soit confronté à une nouvelle crise du logement.

Il y a lieu d'espérer que les nouvelles dispositions légales connaîtront un succès et qu'elles encourageront les promoteurs publics (et privés) à contribuer à l'amélioration de la situation sur le marché du logement.

En 2002, plusieurs projets ont été à l'étude. Citons à titre d'exemple les lotissements à Contern, à Mersch, à Rumelange, à Heinerscheid/Hupperdange et à Steinsel, la rénovation du parc des logements locatifs à Luxembourg-Ville et à Esch-Alzette et les logements pour personnes âgées à Schifflange. Le Fonds du logement a étudié plusieurs projets, dont ceux destinés à la vente et à la location à Luxembourg-Cents, à Rumelange CFL, à Esch/Alzette-quai de Neudorf, celui destiné à la location à Dudelange rue des Minières. La SNHBM, pour sa part, a étudié, par exemple, des projets à Bonnevoie Itzegerknupp, à Luxembourg-Kiem et à Mamer.

En 2002, beaucoup de projets ont été en voie de réalisation. A titre d'exemple, 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. Le projet de logements locatifs classiques et de logements pour personnes âgées dans la « Sauerwiss » est entre temps achevé et fera l'objet d'un décompte en 2003.

La Ville d'Esch/Alzette est en train de réaliser plusieurs projets de logements locatifs, notamment la rénovation des immeubles sis bvd Pierre Dupong et Cité Dr.Schaeftgen. En 2002, elle a presque achevé la réalisation d'une nouvelle construction sise rue St.Gilles. Ledit projet fera l'objet d'un décompte en 2003.

Le projet de logements locatifs pour personnes âgées à Bertrange est en cours de réalisation.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché a continué la réalisation de ses projets à Cents/Carmel, à Roodt-sur-Syre et à Differdange.

Le Fonds du logement a commencé/continué entre autres des projets à Niedercorn rue de Longwy, à Rodershausen, à Wallendorf et à Marnach. Il a clôturé ses projets sis à Luxembourg-Mühlenbach, à Mondercange et à Remich.

L'Ennerdaach a.s.b.l. a continué l'aménagement de logements locatifs au lieu-dit « 132-142 avenue de la Liberté » à Differdange

Parmi d'autres projets, les projets de lotissements communaux à Fouhren, à Beaufort à Betzdorf/Olingen et à Heinerscheid sont achevés sur le terrain et intégralement vendus et leur décompte va être effectué début 2003.

Le projet de la Wunnéngshélléf a.s.b.l a fait l'objet d'un décompte.

[voir annexe 3]

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 euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de remboursement de la TVA-Logement.

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

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

Tableau 18: Remboursement de la TVA-Logement et aides accordées/à accorder par l'Etat entre 1993 et 2003

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 ^o
	en millions euros										
Aides en Capital	16,15	15,71	14,43	13,56	13,59	14,41	11,14	15,87	8,9	10,01	17,5
Aides en Intérêts	34,35	34,96	36,85	35,01	34,88	35,81	39,67	42,37	46,49	51,40	49,5
Remb. De la TVA-Logement	32,61	50,16	59,01	46,96	46,00	52,77	49,85	33,63	51,29	62,51	/
Aides � la Pierre	15,05	23,81	21,37	19,54	15,54	14,56	9,02	15,82	16,51	18,16	12,09
Total	98,16	124,64	131,66	115,07	110,01	117,55	109,68	107,69	123,19	142,08	79,09

^oBudget voté

Source: Département 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 d'aides au logement, 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 2002 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, la grande majorité concernait les différentes aides individuelles, telles que prime de construction, d'acquisition, d'amélioration ou d'épargne, subvention d'intérêt, etc.

D'autres appels concernaient des questions d'ordre technique, telles que:

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

Le reste des appels concernaient:

- des questions relatives à la propriété ou à la copropriété
- des questions juridiques sur la législation en vigueur en matière de bail à loyer et du logement en général;
- des questions en rapport avec le remboursement de la TVA-Logement, et notamment les frais de notaire et d'enregistrement;
- des questions ayant trait à des problèmes d'ordre social en rapport avec le logement.

A noter également qu'un espace d'exposition spécialement aménagé dans les locaux du 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, isocyanate, 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.

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.

Sur base d'une convention signée entre le département du logement et la Fondation Oekofonds, un collaborateur de ladite fondation fournit en raison d'une tâche de vingt heures par semaine des renseignements en la matière.

- Consultation des personnes privées, architectes et artisans

Téléphone vert « Umweltzenter »:

Le « Umweltzenter Lëtzebuerg » propose une consultation indépendante via téléphone par rapport à des questions à caractère général ou spécifique en matière d'environnement.

Quant à la consultation en matière de construction, la Fondation Oekofonds s'avère être compétente par rapport à des questions d'ordre écologique et énergétique.

En 2002, deux types de questions principales prédominaient, à savoir celles en rapport

- à l'utilisation de matériaux de construction écologiques ainsi que celles ayant trait
- aux bâtiments à basse énergie.

A noter que ces questions concernaient tant des constructions nouvelles que de bâtiments existants.

Consultation en matière énergétique à la Fondation Oeko-Fonds:

Durant l'exercice 2002, 70 % des consultations en matière énergétique pour architectes et maîtres d'ouvrage portaient sur les constructions neuves, tandis que 30% concernaient les bâtiments existants.

Sur la demande, soit de l'architecte, soit du maître de l'ouvrage, le « Umweltzenter » offre une première consultation (durée 1,5 à 2 heures) qui a pour but d'élaborer une conception énergétique approximative par rapport au projet visé. Un bilan énergétique complet peut être établi sur demande. Le choix des matériaux, les ponts thermiques, etc. y sont également abordés.

- Consultation des communes

Projets en collaboration avec les communes:

Deux communes ont sollicité, au cours de l'année 2002, le service de la Fondation Oeko-Fonds, en l'occurrence celle de Beaufort quant au choix des matériaux non-polluants pour la construction de la nouvelle école principale ainsi que celle de Bascharage envisageant la réalisation d'un bâtiment précoce à basse énergie.

Séminaire pour techniciens communaux (organisé par le « Klimabündnis Lëtzebuerg »)

En 2002, la consultante en matière de construction a donné une conférence intitulée "Energieeffiziente Bauweisen" dans le cadre d'un séminaire de formation.

- Projets

Etude d'impact « maisons basse énergie »

A l'initiative du Ministère de l'Environnement, la consultante de la Fondation Oeko-Fonds met au point une étude d'introduction sur le marché des maisons à basse énergie et des « maisons-passives » analysant notamment le système actuel d'octroi des

subventions de l'Etat en la matière ainsi que l'attitude des maîtres d'ouvrage et de l'industrie du bâtiment à cet égard.

Cette étude a pour finalité de générer une plus forte demande de bâtiments à basse énergie.

Cycle de séminaires pour architectes et ingénieurs par rapport au thème « Construction et énergie »

Un groupe de travail a été créé en vue de la programmation et l'organisation d'un cycle de séminaires intitulé "Energie et construire".

Coopérateurs du dit groupe : l'Agence de l'énergie, l'OAI, l'IST, le Centre de Recherche Henry Tudor ainsi que la Fondation Oeko-Fonds.

- Divers

Radio

Réalisation d'une émission de radio au 100,7, intitulée « Eng Fro, eng Antwert ».

Oekofoire

Les exposants en matière de la construction, de l'habitat et de l'énergie sont admis à l'« Oekofoire » sur base d'un test réalisé par le Service consultation en matière de construction de la Fondation Oeko-Fonds qui est représenté à la foire moyennant un propre stand d'information.

Semaines de l'environnement

Collaboration aux Semaines de l'environnement initiées par le Mouvement écologique.

Formation

Au cours de l'exercice 2002, la consultante en matière de constructions a participé à un cours de perfectionnement au "Passivhaus-Institut" à Darmstadt

3. Les activités législatives et réglementaires

Règlement grand-ducal du 16 mai 2002 arrêtant le 8^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat

(publié au Mémorial A n° 62 du 20 juin 2002, pp. 1538-1545)

Le 8^e programme porte sur un ensemble de quelque 9.000 logements, dont 3.000 à réaliser dans le cadre de 3 nouvelles réserves foncières, 1.400 dans le cadre de 4 zones d'assainissement et finalement 4.600 logements, dont 2.500 destinés à la vente et 2.100 logements locatifs à construire ou à rénover dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles.

L'investissement total des divers promoteurs s'élève à environ 1.070 millions euros. De ce montant, l'Etat prendra en charge, à travers plusieurs programmes, un montant de 343,5 millions euros.

(Pour de plus amples détails, voir chapitre II, 1.4. et annexe 3)

Loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n° 127 du 28 novembre 2002, pp. 3013-3015)

Le Conseil de Gouvernement a adopté en 2001 le programme d'action « Logement » proposé par le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement. Ce programme prévoit toute une palette de mesures dont certaines ont été concrétisées par le biais de cette loi du 8 novembre 2002.

Cette loi prévoit notamment:

- introduction d'une aide pour soutenir le financement de la garantie locative

Beaucoup de ménages à revenu modéré ou faible se trouvent dans une situation financière où il est quasiment impossible pour ceux-ci d'accéder à la propriété d'un logement. Ils doivent, par conséquent, louer un logement sur le marché locatif privé au cas où ils n'ont pas la chance d'obtenir - à court ou à moyen terme - un logement du secteur locatif subventionné.

A l'heure actuelle, il s'est révélé que de tels ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer régulièrement un loyer, éprouvent surtout des difficultés à payer la garantie locative (dans la plupart des cas, elle s'élève à 3 mois de loyer; en plus, le loyer pour le 1^{er} mois et éventuellement une commission d'agence doivent être payés d'avance) exigée par le bailleur au moment de la conclusion d'un bail à loyer.

Par la nouvelle aide, l'Etat entend faciliter l'accès au parc locatif privé à de tels ménages. L'aide consiste dans le cautionnement par l'Etat de la totalité ou d'une partie du montant du contrat de prêt contracté entre le candidat-locataire et l'établissement financier en vue de l'émission d'une garantie locative au sens de la législation en matière de bail à loyer et exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail.

- introduction d'une aide d'épargne-logement généralisée

Il s'agit notamment de réactiver la garantie de l'Etat, prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, laquelle est très peu sollicitée de nos jours (seulement 22 garanties sont accordées en moyenne par an). En effet, en vertu des articles 3 et suivants de ladite loi, 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 le remboursement de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur, à son conjoint ainsi qu'à leurs ascendants et descendants respectifs qui vivent dans le même ménage.

Dans beaucoup de cas, les ménages n'ont pas suffisamment épargné pour pouvoir faire appel à la garantie de l'Etat. Pour que les ménages soient à l'avenir plus à même pour remplir les conditions relatives à l'épargne exigées pour l'obtention d'une garantie de l'Etat et pour rendre les gens plus conscients de l'importance d'épargner, une aide d'épargne-logement est introduite dans la législation de 1979: l'Etat versera en faveur de chaque nouveau-né un montant de 100 euros sur un compte d'épargne-logement, ceci en vue de le faire bénéficier, le cas échéant, de la garantie de l'Etat lui permettant d'accéder à un logement.

- création d'un Observatoire de l'habitat

Vu l'inexistence de données fiables sur le fonctionnement du marché du logement et de ses différents composants, la création d'un Observatoire de l'habitat chargé de récolter et d'analyser les données inhérentes à la problématique du logement est d'une utilité incontestée et reconnue par le Gouvernement afin de progresser enfin dans la connaissance du développement du logement et de l'habitat. Dans son avis du 9 juillet 2002, le Conseil d'Etat est contre l'insertion dans la loi d'une disposition prévoyant la création d'un Observatoire de l'habitat. Le Conseil d'Etat est d'avis que les missions imparties à telle nouvelle structure pourraient utilement être remplies par les services du Ministère du Logement, sous réserve d'une restructuration éventuelle et appropriée des services de ce Ministère. Ainsi, un Service « Observatoire de l'habitat » vient d'être créé au sein du Ministère du logement. Il collabore étroitement avec le CEPS/Insead.

- modification importante des dispositions sur les aides à la construction d'ensembles

- les moyens financiers pouvant être mis à la disposition des promoteurs publics sont considérablement augmentés à 70%, voire même 75% du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location, ceci pour inciter notamment les communes à participer plus activement à la création de logements locatifs et pour les aider à assumer ainsi leurs responsabilités en matière de logement sur le plan local;
- afin de favoriser la mixité sociale des quartiers, il est renoncé à la condition que les projets de construction d'ensembles doivent comprendre, sauf dispense du Ministre, au moins 25 logements ou places à bâtir; cependant, afin de favoriser le brassage de la population, chaque projet de construction doit désormais comprendre au moins 10% de logements locatifs, sauf dispense à prévoir dans un programme de construction d'ensembles;
- pour encourager la création d'espaces conviviaux dans le cadre de projets d'envergure, l'Etat peut maintenant participer jusqu'à concurrence de 70% aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts;

- par le biais d'une participation étatique pouvant aller jusqu'à 50% du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre des projets de construction d'ensembles, l'Etat prendra désormais en charge une partie des frais découlant d'une population croissante suite à la création de nouvelles habitations;
 - les promoteurs publics peuvent dorénavant bénéficier d'une participation étatique pouvant aller jusqu'à 100% de la création non seulement de logis pour travailleurs étrangers seuls ou demandeurs d'asile, mais également pour ceux destinés à l'hébergement d'étudiants, stagiaires ou apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire;
 - l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 40% du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers seuls réalisés par un employeur en faveur de ses employés;
 - une base légale a été donnée aux participations étatiques pouvant dorénavant aller jusqu'à 75% du prix de construction ou d'acquisition de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec le gouvernement, hospices civils ou offices sociaux.
- élargissement des missions du « Fonds du logement », lequel porte désormais la dénomination « Fonds pour le développement du logement et de l'habitat »

Pour répondre aux besoins de la population, aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie, une base légale appropriée a été donnée au Fonds pour le logement à coût modéré. Le Gouvernement a en effet décidé d'étendre les activités du Fonds. Il a été profité de l'occasion pour changer la dénomination du « Fonds du logement », lequel s'appelle dorénavant « *Fonds pour le développement du logement et de l'habitat* ».

N.B.

Suite à la déclaration du Gouvernement du 7 mai 2002 sur la situation économique, sociale et financière du pays, dans laquelle le Premier Ministre a réservé une attention particulière au logement, une loi du 30 juillet 2002 déterminant plusieurs mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation a été adoptée (*publié au Mémorial A n° 82 du 1^{er} août 2002, pp. 1718 et suivants*). Il convient de rappeler les mesures importantes prévues par cette loi:

- afin de diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement, le Gouvernement a introduit un abattement, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription pour toutes les personnes désireuses d'acquérir un immeuble destiné à servir d'habitation; ledit crédit d'impôt est limité à 20.000 euros pour une personne célibataire et à 40.000 euros pour un couple indépendamment du montant des taxes d'enregistrement; le montant éventuellement non épuisé sera reporté sur une prochaine acquisition;
- application directe du taux super-réduit de TVA (3%) aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt d'un logement affecté à des fins d'habitation principale; le système de remboursement actuel de la TVA est maintenu à titre exceptionnel;
- à partir de la date de la déclaration et jusqu'à la fin de l'année 2004, la taxe sur la réalisation de plus-values lors de la vente de terrains ou d'immeubles sera ramenée à 25% du taux d'imposition moyen; la taxe perçue en cas de vente de terrains ou d'immeubles par des personnes sous le régime des commerçants sera ramené à _ du taux d'imposition global, et ceci également jusqu'à la fin de l'année 2004; ces réductions fiscales sont également appliquées aux ventes de terrains effectués par des promoteurs;
- le taux d'amortissement accéléré sur les immeubles en propriété privée a été augmenté de 4% à 6%.

4. Les relations avec la Chambre des députés

a) Les questions parlementaires

En cours de l'année 2002, 4 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement à savoir:

- ◆ la question no. 1574 posée par l'Honorable Député Emile CALMES concernant l'introduction d'un carnet de l'habitat

En rappelant l'objectif de cette nouvelle mesure en matière de logement, le Ministre du Logement précisa dans sa réponse qu'un avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d'experts exposés par les propriétaires d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement sera soumis au Conseil de Gouvernement prochainement (ce qui a été fait en date du 6 septembre 2002).

- ◆ la question no. 1702 posée par l'Honorable Députée Lydia MUTSCH au sujet du programme d'action « Logement »

Le programme d'action « Logement », s'inscrivant dans le cadre des mesures prévues par la déclaration gouvernementale du 12 août 1999, prévoit 29 mesures différentes, destinées à augmenter l'offre de logements, dont ceux à coût modéré, ainsi que de faciliter l'accession à la propriété et l'accès la location.

Le cadre légal de ces différentes mesures est fourni par la loi 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation ainsi que par la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

- ◆ la question no. 1714 posée par l'Honorable Député Aly JAERLING concernant les jardins à usage commun,

Le Ministre du Logement remarqua notamment dans sa réponse que par rapport à bon nombre de projets réalisés par le Fonds du logement, des parcelles de jardin étaient initialement offertes ensemble avec les logements. Vu que ces parcelles n'ont que rarement été utilisées comme jardin proprement dit, elles ont été transformées par la suite en espaces verts et en places de jeux.

- ◆ la question no. 1804 posée par l'Honorable Député Jean COLOMBERA concernant le calcul du loyer et des charges annuels,

Dans sa réponse, le Ministre du Logement se référa aux explications fournies par le Président du Fonds du Logement et qui précisa que les derniers décomptes de loyer, opérés aux termes du chapitre 5 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et portant sur l'exercice 2000 avaient été établis sur base des données fournies par les locataires du Fonds du Logement suite à une invitation y relatives expédiée vers la fin du mois de février 2001, d'un premier rappel envoyé au mois de mai et d'un deuxième rappel, expédié en recommandé fin mai 2001, durant les mois de juin/juillet 2002.

Quant aux avances de loyer, celles-ci sont déterminées sur base des seules données fournies par les locataires, de sorte qu'une éventuelle différence entre les loyers annuels effectivement dus et les avances réellement payées n'est pas imputable au Fonds du Logement.

Finalement, il a été souligné qu'un paiement échelonné de la somme due sur base du décompte final est accordé à chaque locataire sur base d'une demande y relative.

b) La commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Le 23 octobre 2001 la Commission des Classes moyennes a organisé ses travaux en vue de la préparation du débat d'orientation sur la politique du logement au Luxembourg.

Les parties du projet de loi 4848 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2002 concernant le Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement ont été examinées par la Commission en date du 7 novembre 2001.

Dans le contexte des travaux relatifs à la politique du logement, le Ministre compétent a présenté lors de réunion du 19 novembre 2001 les nouvelles mesures proposées en vue de remédier à la pénurie actuelle.

Un premier hearing avec les forces vives de la nation a eu lieu le 28 janvier 2002 dans le cadre de la préparation du débat d'orientation, cet échange de vues s'étant déroulé avec des représentants des organismes suivants :

- Wunnraum fir Studenten a.s.b.l.
- SNHBM
- ABBL.

La deuxième série d'entrevues a eu lieu le 1^{er} février 2002, les organismes ci-après ayant été invités :

- Wunnengshellef a.s.b.l.
- Administration de l'Enregistrement et des Domaines
- Chambre des Notaires
- Ministère de l'Intérieur.

Des hearings supplémentaires ont été organisés en date du 4 et 5 février 2002, avec les invités suivants :

- ULC
- Chambre immobilière
- Chambre de Commerce
- Chambre des Métiers
- Biergerinitiativ fir bezuelbare Wunnraum
- Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils
- Fonds Kirchberg et Fonds pour le Rénovation de la Vieille Ville.

Le 30 avril 2002, la Commission a tirée les conclusions des hearings préparant le débat d'orientation sur le logement et a décidé d'organiser encore quelques entrevues supplémentaires, à savoir le 5 et le 6 juin 2002, auxquelles ont participé les organismes ci-après:

- Chambre de Travail
- Chambre des Employés privés
- Chambre des Fonctionnaires et Employés publics
- Chambre d'Agriculture.

Le 17 juin 2002, la Commission a examiné la proposition de loi 4908 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ainsi que les motions déposées à l'occasion de l'interpellation de M. Mars DI BARTOLOMEO sur la politique du logement et l'évolution des prix des terrains à bâtir.

Lors d'une réunion jointe avec la Commission des Finances et du Budget le 21 juin 2002, la Commission des Classes moyennes a participé à la discussion concernant les projets de loi 4971, 4972 et 2973 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, et portant modification :

1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché;
2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
4. de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée;
5. de la loi du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.

Un avant-projet de loi modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a été présenté à la Commission le 24 juin 2002, avant-projet dont la Commission a continué l'examen le 2 juillet 2002.

Les rapports de la Commission concernant les projets de loi 4714 et 4844 ont été discutés et adoptés à l'occasion de la réunion du 5 juillet 2002.

De plus, la Commission a procédé à l'analyse des avis du Conseil d'Etat concernant le projet de loi 4977 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la proposition de loi 4908 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

c) Les heures de questions

En 2002, une question a été posée au Ministre du Logement par l'honorable député Laurent MOSAR lors de l'heure de questions du 18 juin 2002 au sujet des suites réservées à une question parlementaire, posée en date du 5 mai 2000 par le même député concernant la restitutions des droits d'enregistrement aux bénéficiaires d'une prime prévue dans le cadre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Dans sa réponse, le Ministre du Logement informa que suite à une lettre d'information qu'il avait envoyée en date du 30 mars 2000 à tous les bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition perçues durant les deux dernières années, et qui n'avaient pas constitué leur prêt hypothécaire auprès de la BCEE, tous les bénéficiaires des prédites aides au logement avaient été remboursés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Quant aux remboursement de la moitié des honoraires de notaires, le ministre précisa que celui-ci n'a été opéré que partiellement.

En raison de ce fait, le département du logement réinformera début juillet 2002 une nouvelle fois les bénéficiaires d'une aide étatique n'ayant pas encore bénéficié du remboursement prémentionné.

5. Extraits de la jurisprudence administrative

- a) Remboursement d'aides au logement - voie de recours - **recours** en réformation (non) – recours en annulation (oui)

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 en réformation, quel que soit le caractère décisionnel des écrits déférés (TA 22-12-1999, 11455, Barthel).

- b) **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).

- c) 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).

- d) 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).

- e) Bonification d'intérêt - conditions – absence de **propriété ou d'usufruit d'un autre logement** par le bénéficiaire ou le conjoint - 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).
- f) 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).
- g) Subvention d'intérêt - conditions - **enfants** à charge - incidence sur la détermination de la subvention
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).
- h) Bonification d'intérêt - subvention d'intérêt - **remboursement** - condition - **mauvaise foi** du bénéficiaire (non)
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).
- i) Aides au logement - conditions - bénéficiaires devant faire partie d'un ménage - **divorce** - obligation de **remboursement**
Dans la mesure où l'article 14, alinéa 1^{er} 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 où 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).

- j) Aides au logement - primes d'acquisition - **délai d'introduction de la demande** en obtention d'une prime - conditions d'octroi (non) - modalité de la demande (oui)

Le délai d'un an dans lequel une demande en obtention d'une prime d'acquisition doit être introduite ne s'analyse point en condition d'octroi de l'aide sollicitée, étant donné qu'elle a trait, à la façon dont la demande est formulée ratione temporis, partant aux modalités de la demande conditionnant l'octroi de la prime en question. Il s'ensuit que les modalités d'octroi des primes en question visées par l'alinéa 3 de l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 sont appelées à comprendre également des éléments ayant trait à la période de temps utile durant laquelle une demande peut être formulée (TA 11-7-2001, 12989, Kirchen-Haubrich).

- k) Aides au logement - bénéficiaires d'aides au logement - séparation des époux - **restitution** - qualité de **bénéficiaire**

Tant les bénéficiaires de primes d'épargne, de primes de construction et de primes d'acquisition, que les bénéficiaires de subventions d'intérêt doivent obligatoirement faire partie d'un «ménage» pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente. La restitution de l'aide accordée est déclenchée dès que le logement subventionné ne sert plus d'habitation principale et permanente au «ménage» bénéficiaire. L'épouse ayant quitté le logement subventionné doit être considérée comme bénéficiaire des aides au logement au même titre que l'époux continuant à résider dans ce logement, étant donné que la qualité de bénéficiaire est nécessairement appréciée au moment de l'octroi des aides au logement (TA 4-3-2002, 13641, Putz; TA 6-5-2002, 14177, Lauth).

6. Les activités sur le plan national

a) Relations publiques

◇ Participation au Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté

A l'instar des éditions précédentes, le département du logement a participé en 2002 moyennant un stand d'information à l'édition de ce festival (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 15 au 17 mars 2002 au Hall Victor Hugo à Luxembourg-Limpertsberg.

Le département du logement comptait une fois de plus parmi les sponsors de cette manifestation, moyennant l'attribution d'un subside substantiel aux organisateurs dudit festival.

◇ Semaine Nationale du Logement 2002

Du 3 au 7 octobre 2002 a eu lieu la 6^e édition de la « Semaine Nationale du logement », placée cette année sous le thème « *Le droit au logement* ».

Organisée par le Ministre du Logement, cette manifestation a pour mission de fournir aux visiteurs toutes les informations relatives aux aides individuelles de l'Etat, aux aides pouvant être accordées aux promoteurs publics et privés (aides à la construction d'ensembles), les conditions des prêts bancaires, les nouvelles mesures fiscales en matière de logement, etc.

A l'occasion de cette manifestation ont été présentées plusieurs expositions, dont celle de la « *Wüstenrot Stiftung* », intitulée « *Wohnbauen in Deutschland* » et comprenant quelque 30 projets d'habitat sélectionnés.

La 6^e édition de cette manifestation a été clôturée par la commémoration de la "*Journée mondiale de l'Habitat*", placée en 2002 sous le thème « *Coopération entre les villes* ». Rappelant que sur base d'une résolution du 17 décembre 1985 de l'Assemblée Générale des Nations Unies pour les Etablissements Humains, le 1^{er} lundi d'octobre de chaque année a été déclaré "*Journée mondiale de l'Habitat*".

◇ Publication du "Guide de la Construction"

En collaboration avec le Ministère du Logement, la Fédération des Artisans a édité en 2002 la 8^e édition du "*Guide de la Construction*", lequel constitue un outil précieux notamment pour obtenir des renseignements relatifs aux aides de l'Etat en matière de logement.

A relever que le thème de la 8^e édition a notamment trait aux nouvelles dispositions fiscales en matière de logement.

◇ Publication du "Mein Taschenbuch 2003"

En collaboration avec le Ministère du Logement et d'autres organismes publics, la Ligue « *Coin de terre et de foyer* » (Gaart an Heem) a édité fin 2002 une brochure ayant comme thème principal « *Neue Impulse für den Wohnungsbau* ». La présentation officielle de ladite brochure a eu lieu dans le cadre d'une conférence de presse du 21 novembre 2002 en présence du Ministre du Logement.

b) Participation du Département du Logement à des groupes de travail, comités et autres

◇ dans l'association « Umweltberodung 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 bénévole.

Le conseiller en matière écologique du département du logement y a notamment participé 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 2002, les membres du comité-directeur se sont réunis plusieurs fois en vue de la réalisation de l'assainissement des immeubles de la Cité Syrdall.

◇ au conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

Le 19 avril 2002, le Conseil de Gouvernement a, sur proposition du Ministre du Logement, décidé 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.

Ce collaborateur a été élu administrateur lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la société qui s'est tenue le 19 juin 2002.

◇ 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

◇ à la commission interministérielle à l'informatique

◇ au groupe interministériel pour une politique architecturale

◇ au conseil national pour étrangers

◇ au 10^e anniversaire de l'a.s.b.l. « Päerd's Atelier »

Ayant bénéficié au début des années 90' d'une aide financière substantielle, notamment de la part du département du logement, l'association sans but lucratif « Päerd's Atelier » sise à Merscheid, encadrant des adolescents socialement non-adaptés, a commémoré le 19 octobre 2002 son 10^e anniversaire avec la participation d'un représentant du Ministre du Logement.

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

en charge de l'attribution des logements locatifs sociaux réalisés par ce promoteur public.

◇ 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 début 2002 à deux reprises afin de discuter les modalités selon lesquelles l'Etat pourrait mettre en place une aide au financement d'une garantie locative.

◇ aux réunions interministérielles dans le cadre du suivi à donner au PAN-inclusion (Plan national d'action pour l'inclusion sociale) 2001-2003

◇ à des réunions 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 et deux de ses collaborateurs ont participé à 20 réunions de la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement de la Chambre des députés.

◇ aux réunions organisées par l'a.s.b.l. « Wunnengshellef »

En 2002, l'association sans but lucratif « Wunnengshellef » organisait un cycle de réunions, intitulé « *Plateforme logement* », auquel a participé à trois reprises un représentant du département du logement.

◇ à un colloque organisé par l'ASTI

En donnant suite à une invitation à un colloque intitulé « *Migrations: les enjeux* », organisé par l'association ASTI le 18 et 19 octobre 2002, un délégué du département du logement a participé à cette manifestation.

◇ à des audits dans le cadre de deux projets communautaires

Un représentant du département du logement a participé à deux audits ayant respectivement eu lieu dans le cadre du projet INTERREG II C en date du 26 avril 2002 ainsi que du projet URBAN le 15 mai 2002.

◇ aux cours d'information organisés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Sur invitation du Ministre du Logement, des représentants de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ont informé fin novembre 2002 durant deux journées consécutives l'ensemble du personnel du Ministère du Logement ainsi que du Fonds du logement sur les nouvelles dispositions fiscales en matière de logement (TVA-logement et droits d'enregistrement).

c) **Carnet de l'habitat**

L'avant-projet du règlement grand-ducal sur le carnet de l'habitat a été élaboré en 2002. Le 6 septembre 2002, il a été soumis au Conseil de Gouvernement. Par la suite il a été transmis au Conseil d'Etat et aux Chambres Professionnelles pour avis. Jusqu'à présent 2/3 des avis ont déjà été rendus (avis favorables).

Le logiciel dont l'expert se servira pour l'évaluation d'un bâtiment a été notamment développé en 2002 et se trouve actuellement en phase de test.

La définition des paramètres énergétiques a été coordonné avec les Services du Ministère de l'Environnement. Des modes de calcul uniques dans les différentes administrations garantissent ainsi des critères d'évaluation uniques dans la réglementation des différents ministères.

Les détails de l'activité des experts ont été discutés avec l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils, le partenaire futur dans le programme du carnet de l'habitat. Ils ont été prévus dans le projet de règlement. Ainsi, un forfait échelonné a été prévu, lequel sera à la base des honoraires des experts.

En octobre 2002, le carnet de l'habitat a été présenté au grand public à l'occasion de la 6^e Semaine Nationale du Logement. A cet effet, deux experts du Katalyse Institut de Cologne, chargé de la conception et de la réalisation du carnet, étaient présents à cette manifestation.

En outre, en 2002 les bases ont été créées pour la restructuration de la prime d'amélioration. En effet, l'attribution de cette prime pour la rénovation du patrimoine immobilier sera à l'avenir liée à un carnet de l'habitat existant.

7. Les activités sur le plan international

- Colloque relatif au projet URBAN à Londres

Les 8 et 9 juillet 2002 a eu lieu à Londres un colloque intitulé « *Villes et Cohésions: Leçons des programmes communautaires URBAN* » avec la participation d'un délégué du département du logement.

- Colloque projet INTERREG II C à Anvers

Sur invitation de la commission européenne a eu lieu les 21 et 22 mars 2002 un échange de vues entre les représentants des pays partenaires dans le cadre du projet INTERREG II C. Un représentant du Ministre de l'Economie et un représentant du Ministre du Logement y ont participé.

- Réunion préparatoire des « Focal points » de l'Union européenne en matière de logement à Madrid

Une réunion des « Focal points » de l'Union européenne en matière de logement a été organisée par la présidence espagnole à Madrid le 20 mai 2002 en vue de préparer la 3^e Conférence européenne sur le logement durable. Un représentant du Ministre du logement y a participé.

- 3^e Colloque des Ministres européens sur le logement durable et rencontre des Ministres du Logement de l'Union européenne à Genval

Les 27 et 28 juin 2002 a eu lieu à Genval (Belgique) le 3^e Colloque des Ministres européens sur le logement durable et la 14^e rencontre des Ministres du Logement de l'Union européenne. Deux représentants du Ministre du Logement y ont participé.

- Conférence de la ENHR « Housing Cultures - Convergence and Diversity » à Vienne

Du 1^{er} au 5 juillet 2002 s'est déroulée à Vienne, avec la participation d'un représentant du Ministre du Logement, la Conférence internationale de la ENHR (European Network for Housing Research) sur le thème « *Housing Cultures - Convergence and Diversity* ».

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

1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (ancien « Fonds pour le logement à coût modéré »)

Le « Fonds du logement » 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.

Suite à la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Fonds a vu modifié certains des articles le définissant par rapport à son but, son caractère juridique et sa gestion.

Les articles dont question de la loi de 1979 sont les suivants:

Art. 54.- *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)*

Il est institué un établissement public dénommé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, appelé ci-après le « fonds », ayant pour objet de réaliser de sa propre initiative, en collaboration notamment avec les autorités communales, dans le cadre du développement urbain et rural, toute opération de développement du logement et de l'habitat.

Art. 55.- *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)*

L'action du fonds, dans le cadre du programme annuel ou pluriannuel prévu à l'article 19 et dans le respect des dispositions légales et réglementaires en matière de développement urbain et rural ainsi que d'aménagement du territoire, consiste dans les missions suivantes:

- réaliser l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location;
- constituer des réserves foncières conformément au chapitre 5 de la présente loi ainsi que des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération;
- création de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie;
- promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique;

- réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir;
- promouvoir la vente des logements sur base d'un bail emphytéotique;
- agrandir le parc public de logements locatifs.

Art. 61.- (*modifié par la loi du 8 novembre 2002*)

Le fonds est administré par un comité-directeur composé de douze membres, nommés et révoqués par le Grand-Duc, dont trois sur proposition des organisations syndicales les plus représentatives, deux sur proposition respectivement de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers. Cinq membres du comité-directeur sont proposés par les membres du gouvernement ayant dans leurs attributions les Finances, les Classes Moyennes, les Travaux Publics, l'Intérieur et la Famille.

Deux membres sont proposés par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Un de ces deux membres préside le comité-directeur et a une voix prépondérante en cas de partage des voix.

Toutefois, ne peuvent devenir ni membre effectif, ni membre suppléant du comité-directeur le ou les fonctionnaires du ministère ayant le Logement dans ses attributions ou toute autre administration ou service public qui, en vertu de leurs fonctions, sont appelés à surveiller ou à contrôler l'établissement ou qui, en vertu des pouvoirs leurs délégués par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, approuvent des actes administratifs de l'établissement ou signent des ordonnances de paiement ou toute autre pièce administrative entraînant une dépense de l'Etat en faveur de l'établissement.

Des indemnités, à fixer par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions, peuvent être accordées aux membres du comité-directeur du fonds.

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 de logement locatif du Fonds du logement est le plus important du Grand-Duché de Luxembourg. Au 31 décembre 2001, il compte 1279 unités de logement, soit une augmentation de 1 % avec 12 unités de plus qu'au 31 décembre 2000.

Ce supplément de 12 logements subventionnés provient de la mise en location de 13 logements rénovés par le Fonds à Esch-sur-Alzette, dans la Cité de l'Espérance, et de 1 maison située Cité CFL à Pétange, provenant des acquisitions immobilières du Fonds en 2001. A l'inverse, deux logements du parc locatif ont été vendus à leurs occupants respectifs.

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules près des 3/4 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 22 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	397	31,04	5,2
Differdange	259	20,25	14,2
Esch-sur-Alzette	163	12,74	6,0
Dudelange	100	7,82	5,8
Rumelange	55	4,30	12,8
Schifflange	52	4,07	6,6
Grevenmacher	31	2,42	8,3
Colmar-Berg	31	2,42	18,1
Bertrange	30	2,35	5,4
Sanem	25 (*)	1,95	1,9
Echternach	23	1,80	5,0
Mertert	21	1,64	6,4
Bettembourg	19	1,49	2,1
Troisvierges	19	1,49	7,5
Wiltz	14	1,09	3,1
Ettelbruck	14	1,09	1,9
Wellenstein	10	0,78	7,9
Diekirch	6	0,47	1
Junglinster	4	0,32	0,7
Hosingen	3	0,23	2
Pétange	2	0,16	0,1
Steinsel	1	0,08	0,2
TOTAL	1279	100	---

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

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

Au 31 décembre 2001, le nombre de ces logis s'élève à 82 unités, dont 64 logis pour réfugiés politiques et 18 pour travailleurs immigrés.

II. Ses logements vendus

Chaque année, le Fonds pour le logement à coût modéré met en vente des logements, 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 2001, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 7 appartements situés à Luxembourg-Grund, dans le cadre du projet réalisé à la rue du Rham,
- 1 commerce situé à Luxembourg-Gasperich, dans le quartier de la « Sauerwiss »,
- 5 garages du même projet « Sauerwiss » à Gasperich,
- 1 emplacement de parking du projet « Kiem » à Luxembourg-Kirchberg,
- 1 appartement de type locatif à Esch-Lankelz,
- 1 appartement de type locatif à Dudelange, quartier du Brill.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 42.215.690 francs.

Les neuf appartements vendus durant l'exercice 2001 portent à 815 le nombre total des unités de logement mises 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 %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	430	52,76	5,6
Dudelange	123	15,09	7,1
Esch-sur-Alzette	109	13,37	4
Kayl-Tétange	62 (*)	7,61	8,8
Wiltz	29 (*)	3,56	6,3
Ettelbruck	19	2,33	2,6
Walferdange	18	2,21	2,8
Grevenmacher	7	0,86	1,9
Echternach	7	0,86	1,5
Sanem	6	0,74	0,5
Bettembourg	5	0,61	0,6
TOTAL	815	100	---

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

III. Ses chiffres clés

	1997	1998	1999	2000	2001	Variation 2000/2001
en millions de francs						
Somme du bilan	6.824	7.208	7.622	8.388	9.076	8 %
Ressources en capital (*)	6.148	6.596	6.870	7.426	8.052	8 %
Provisions	263	295	323	364	397	9 %
Immobilisations						
Terrains	297	298	301	301	428	42 %
Constructions	3.909	4.106	4.248	4.700	4.937	5 %
en logements						
Logements locatifs	1.029	1.135	1.220	1.267	1.279	1 %
Logements vendus	708	760	804	806	815	1 %
en collaborateurs						
Personnel	14	14	18	21	23	

(*) Ressources en capital = capitaux propres (dotations + réserve) + subventions

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

I. Activités de la SNBHM en 2002 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2002, la Société a concentré ses activités aux travaux de construction à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel* et à Differdange *Cité Léon Kauffman*.

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

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 commencé à construire des immeubles à appartements et des maisons unifamiliales.

Au cours de l'année 2002, la Société a mis en chantier un 6^e immeuble comprenant 39 appartements ainsi que 2 lots de 25 respectivement 28 maisons unifamiliales. Tous ces logements ont trouvé rapidement preneur.

⇒ Entre 1997 et fin 2002, la Société a construit au total 239 logements, dont 227 en « accession à la propriété » et 12 appartements affectés au secteur locatif social.

La demande de logements pour le quartier Carmel étant très forte, la Société a décidé de réaliser dans le courant de l'année 2003 deux résidences supplémentaires comprenant 12 appartements affectés au secteur locatif social.

A *Differdange, Cité Léon Kauffman*, la construction de 16 maisons unifamiliales mises en chantier au second semestre de 2001 a progressé à un rythme accéléré tout au long de l'année de sorte que les propriétaires ont pu prendre possession de leur logement à la fin de l'année 2002. La suite et fin de ce projet comprend la construction de sept maisons qui ont été mises en chantier en été de l'année 2002.

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 plusieurs fois à la suite de contraintes administratives - viennent d'aboutir et la procédure de formalisation du projet sera entamée au courant de l'été de l'année 2003.

Au Plateau de Kirchberg, les études et pourparlers en vue du remaniement du projet d'aménagement particulier *Domaine du Kiem* ont été poursuivis tout au long de l'année 2002. Le projet, entré dans sa phase décisive, a été présenté aux services compétents en vue de son approbation. Dans la mesure où le concept urbanistique proposé trouve l'accord des instances concernées, la procédure de formalisation du projet pourra être entamée dès l'été 2003. 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 dans d'autres régions du pays.

Cette politique a abouti à un premier résultat à Mamer. Dans cette commune, la Société réalisera à court terme un ensemble d'une quarantaine de logements.

A plus long terme, de nouveaux projets, notamment dans le cadre de la reconversion des *friches industrielles* à Esch-sur-Alzette, sont à l'étude.

A côté de ses activités de construction, la Société gère son parc de logements locatifs composé de 146 appartements et d'une surface commerciale.

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. Tous ces logements sont attribués suivant des critères sociaux. Il s'agit d'une activité déficitaire, non-subsidée par les pouvoirs publics. La Société a ainsi été contrainte d'abandonner pendant plusieurs décennies toute nouvelle initiative dans le secteur locatif social.

Elle a cependant toujours marqué sa disponibilité à reprendre une activité dans ce domaine à la condition de disposer d'une aide financière adéquate. Dans le programme quinquennal de construction d'ensembles, la participation étatique est actuellement inscrite à 40 % du coût de construction. Aux yeux de la Société, cette participation est insuffisante du point de vue économique et financier [N.B. Il convient de rappeler que depuis la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'Etat peut - le cas échéant - porter la participation étatique à 70% du coût de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location]. La Société a cependant renoué avec son ancienne activité en réalisant en 2002 à nouveau des logements locatifs à Luxembourg, Domaine du Carmel. L'immeuble comprend 12 appartements. Il a été mis en service à partir du mois de janvier 2003. Les loyers sont fixés conformément aux dispositions de la loi de 1979.

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

	1997	1998	1999	2000	2001	Variations 2000 / 2001
en millions euros						en %
Montant net du chiffre d'affaires	4,88	8,13	8,70	8,94	8,76	-2,0
Capitaux propres	5,01	5,33	5,65	5,99	6,36	+6,2
Provisions pour risques et charges	3,59	3,52	3,50	3,55	3,43	-3,4
Immobilisations corporelles :	9,05	8,71	8,17	8,04	8,77	+9,5
en logements						
Logements locatifs	146	146	146	146	146	
Locaux commerciaux	3	3	2	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 Biver 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 Biver 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.
- 2000 Acquisition de 78 unités de logements, soit 35% de toutes les unités, et achèvement des études tendant à réaliser un quartier d'habitation contemporain.

III. Exercice 2001

a) projets et études

Au cours de l'exercice 2000, 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.

b) les acquisitions immobilières

Sur base des efforts menés en 2000, au terme desquels il est donc propriétaire de 78 logements, soit 35 % de toutes les unités réalisées dans la Cité, le Fonds a poursuivi sa politique active d'acquisition des immeubles.

Or, au cours de l'exercice, la cadence des acquisitions a perdu de la vitesse en raison du fait que bon nombre de propriétaires habitent à l'étranger et souvent sans domicile connu.

C'est la raison pour laquelle le Fonds a chargé un bureau généalogique qui a répertorié un certain nombre de ces propriétaires.

Au 31 décembre 2001, le nombre des propriétés acquises par le Fonds s'élève à 106 logements, soit 48 % de l'effectif qui comprend 39 immeubles avec 220 unités de logements et 26 parcelles non bâties. Le coût total des acquisitions s'élève, fin de l'exercice, à 1.616.415 _.

c) constitution des syndicats

Au cours de l'exercice 2001, le Fonds a organisé en faveur de ses immeubles formant une copropriété des assemblées générales des copropriétaires, notamment pour nommer des syndicats aux termes de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il appartiendra à ces syndicats de prendre en charge les missions définies par la susdite loi et de conformer les copropriétés aux desiderata de la loi du 18 mars 1988 sur la publication foncière.

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

En l'an 2002, le Fonds a poursuivi ses activités d'achat, de sorte qu'au 31 juillet, il a été propriétaire de 117 logements, soit 53 % de l'ensemble des logements de la Cité.

Etant donné que le Fonds est devenu également propriétaire des parcelles d'une succession vacante, la rampe d'accès en vue de mieux raccorder la cité à la localité de Wecker a pu être réalisée, ceci en collaboration avec l'Administration des Ponts et Chaussées qui a opéré les travaux de réfection du CR 134.

e) le bilan et les résultats**Bilan aux 31 décembre 2001 et 2000 (en euros)**

<u>Actif</u>	2001	2000
Actif circulant		
Stocks		
Opérations en cours (Note 3)	<u>2.028.410,93</u>	<u>1.408.455,88</u>
Créances		
Autres créances	<u>0,00</u>	<u>62.772,69</u>
Total Actif circulant	2.028.410,93	1.471.288,57
	<u>2.028.410,93</u>	<u>1.471.288,57</u>
 Passif		
Dettes		
Dettes envers les établissements de crédit (Note 4)	2.001.432,95	1.301.266,17
Dettes sur achats et prestations de services	<u>26.977,98</u>	<u>169.962,40</u>
Total Dettes	2.028.410,93	1.471.288,57
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
	<u>2.028.410,93</u>	<u>1.471.288,57</u>

Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2000 et 2001 (en euros)

	2001	2000
Autres produits d'exploitation	0,00	483,40
Variations du stock des opérations en cours	692.538,34	1.199.065,32
Autres charges externes (Note 5)	(584.540,74)	(1.135.182,21)
Frais de personnel (Note 6)	(25.495,16)	(28.549,00)
Résultat d'exploitation	82.502,44	35.817,51
Charges financières	(82.502,44)	(35.817,51)
Résultat financier	(82.502,44)	(35.817,51)
Résultat de l'exercice	0,00	0,00

**ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

	Page
1. Evolution de la population entre 1980 et 2002	38
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1982 et 2002.....	39
3. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2001 et 2002 (cumul des mois 1-9)	42
4. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1990 et 2000	46
5. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1990 et 2000	47
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1990 et 2000.....	48
7. Répartition régionale des logements achevés entre 1990 et 2000	49
8. Bâtiments résidentiels construits en 2000 par les divers maîtres d'ouvrage	51
9. Prix par logement et par m ² de surface habitable entre 1970 et 2000.....	52
10. Loyers demandés par commune (en Eur) en 2001	62
11. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002	69
12. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	70
13. Aides en capital accordées/à accorder entre 1993 et 2003	73
14. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1992 et 2003.....	77
15. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2002	82
16. Les chiffres-clés de la période 1997 à 2003.....	85
17. Evolution du montant des primes de construction et d'acquisition accordées par les communes entre 1992 et 2002	86
18. Remboursement de la TVA-Logement et aides accordées/ à accorder par l'Etat entre 1993 et 2003	95

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

	Page
1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1990 et 2002	39
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1982 et 2002.....	40
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1982 et fin 2002	42
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1993 et 2002	43
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1986 et 2000.....	45
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1990 et 2000.....	48
7. Evolution et répartition des investissements entre 1970 et 2000 selon les différentes catégories de bâtiments	51
8. Indice des prix de la construction et à la consommation entre 1992 et 2002.....	53
9. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002	68
10. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002	68
11. Evolution de la moyenne des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1992 et 2002	69
12. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1992 et 2002.....	76
13. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1992 et 2002.....	76
14. Répartition des aides individuelles payées en 2002.....	83
15. Répartition des aides en capital payées et votées entre 1996 et 2003	84
16. Montants totaux des aides en capital payées et votées entre 1996 et 2003.....	84
17. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1992	88

ANNEXE 3:
RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 16 MAI 2002 ARRÊTANT LE
8^{ème} PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'ENSEMBLES DE
LOGEMENTS SUBVENTIONNES AINSI QUE LES
PARTICIPATIONS DE L'ETAT

Règlement grand-ducal du 16 mai 2002 arrêtant le 8^{ième} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.

Vu les chapitres 3, 4, 5 et 6 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

Vu la loi du 21 décembre 2001 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2002;

Vu le règlement grand-ducal du 12 avril 1996 arrêtant le 7^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000;

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

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

Vu le règlement grand-ducal du 19 mai 2000 modifiant et complétant le 7^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000;

Vu l'article 2 (1) de la loi du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat et considérant qu'il y a urgence ;

Sur le rapport de Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, de Notre Ministre des Finances et de Notre Ministre du Trésor et du Budget, et après délibération du Gouvernement en Conseil ;

Arrêtons:

Art. 1^{er}. Le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat est constitué par les projets suivants:

1. Zones de réserves foncières (chapitre 5 de la loi modifiée du 25 février 1979)

No	Promoteur	Localité	Surface (ha)	Participation étatique
1	Fonds pour le logement à coût modéré	Lux-Cessange arrêté grand-ducal du 26.11.1999	14.75	40 % du coût d'acquisition des terrains
2	Fonds pour le logement à coût modéré	Luxembourg	11.00	
3	Fonds pour le logement à coût modéré	Esch/Alzette	27.71	
TOTAL			53.46	

2. Zones d'assainissement (chapitre 4 de la loi modifiée du 25 février 1979)

No	Promoteur Ville/Commune	Lieudit	Nombre de logements	Participation étatique
1	Differdange	Differdange-Centre	663	50 % des frais d'études et des frais d'aménagement des logements effectués par les communes
2	Dudelange	Quatrier-Italien I	176	
3	Echternach	Vieille-Ville	75	
4	Wiltz	Wiltz-Centre	473	
TOTAL			1387	

3. Projets de construction d'ensembles

3.1 Projets à réaliser par les communes

No	Promoteur Ville/Commune	Localité d'implantation du projet	Lieu-dit	Construction de logements destinés à la		Amén. places à bâtir	Participation étatique
				Vente	Location		
1	Bertrange	Bertrange	Foyer Dr. Sisy Lentz	13			50% du coût des logements locatifs pour personnes âgées
2	Contern	Mouffort	Auf der Hiel			9	50% des frais d'études et d'infrastructure
3	Contern	Contern	In den Peschen			20	50% des frais d'études et d'infrastructure
4	Contern	Contern	p.m.			40	50% du coût des logements locatifs pour personnes âgées
5	Contern	Mouffort	Rue d'Oetrange	6			50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
6	Diekirch	Diekirch	35, Esplanade	1			40% du coût des logements locatifs
7	Diekirch	Diekirch	23, rue Jean l'Aveugle	1			40% du coût des logements locatifs
8	Diekirch	Diekirch	15, avenue de la Gare	1			40% du coût des logements locatifs
9	Diekirch	Diekirch	46, rue de la Croix	1			40% du coût des logements locatifs
10	Echternach	Echternach	Kahleberg	12			40% du coût des logements locatifs
11	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Cité Dr.Schaeftgen	33			40% du coût des logements locatifs
12	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	32, Grand-Rue	2			40% du coût des logements locatifs
13	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	5, rue Large	1			40% du coût des logements locatifs
14	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Bd. P. Dupong	40			40% du coût des logements locatifs
15	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Rue St. Gilles	12			40% du coût des logements locatifs
16	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	29, rue Pasteur	2			40% du coût des logements locatifs
17	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	Coin rue Brill/ rue C.M. Spoo	12			40% du coût des logements locatifs
18	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	1-3, Résidence Theisen	20			40% du coût des logements locatifs
19	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	50-52, rue Portland	15			40% du coût des logements locatifs
20	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	82-84 rue J.P. Michels	9			40% du coût des logements locatifs
21	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	21-23, Grand-Rue	5			40% du coût des logements locatifs
22	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	59-61, rue Clair-Chêne	9			40% du coût des logements locatifs
23	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	11-17, rue de la Source	16			40% du coût des logements locatifs
24	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	6, Grand-Rue	6			40% du coût des logements locatifs
25	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	29, rue du Moulin	2			40% du coût des logements locatifs
26	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	42, rue Large	2			40% du coût des logements locatifs
27	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	63, rue Sydney Thomas	2			40% du coût des logements locatifs
28	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	37+43+51+49, rue	12			40% du coût des logements locatifs

No	Promoteur Ville/Commune	Localité d'implantation du projet	Lieu-dit	Construction de logements destinés à la		Amén. places à bâtir	Participation étatique
				Vente	Location		
29	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	62+64+68+57 rue Fossé/ 19+18 rue Origer	13			40% du coût des logements locatifs
30	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	1-5, Centre A. Schweizer	30			40% du coût des logements locatifs
31	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	175, r. de Luxembourg	1			40% du coût des logements locatifs
32	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	18+22, rue Leesberg	2			40% du coût des logements locatifs
33	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	5, Grand-Rue	3			40% du coût des logements locatifs
34	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	18, rue Fontaine	3			40% du coût des logements locatifs
35	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	102, route d'Ehlerange	2			40% du coût des logements locatifs
36	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	35, rue des Remparts	1			40% du coût des logements locatifs
37	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	39, rue des Remparts	1			40% du coût des logements locatifs
38	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	31, rue des Remparts	1			40% du coût des logements locatifs
39	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	17, rue Quartier	2			40% du coût des logements locatifs
40	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	21, rue Michel Lentz	1			40% du coût des logements locatifs
41	Esch-sur-Alzette	Esch-sur-Alzette	81+83, rue Mâcon	8			40% du coût des logements locatifs
42	Grevenmacher	Grevenmacher	19, Kummert	1			40% du coût des logements locatifs
43	Grevenmacher	Grevenmacher	28, rue Syr	1			40% du coût des logements locatifs
44	Heffingen	Heffingen	Um Beil	1			40% du coût des logements locatifs
45	Heinerscheid	Hupperdange			20		50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
46	Leudelange	Leudelange	Centre	20			50 % du coût des logements pour personnes âgées
47	Luxembourg	Luxembourg	24, Montée du Grund	3			40% du coût des logements locatifs
48	Luxembourg	Luxembourg	5, rue Lippmann	3			40% du coût des logements locatifs
49	Luxembourg	Luxembourg	7, rue Laurent Menager	1			40% du coût des logements locatifs
50	Luxembourg	Luxembourg	11, rue Laurent Menager	1			40% du coût des logements locatifs
51	Luxembourg	Luxembourg	93, Millewee	1			40% du coût des logements locatifs
52	Luxembourg	Luxembourg	35, rue Vauban	4			40% du coût des logements locatifs
53	Luxembourg	Luxembourg	72-72C, rue Laurent Menager	2			40% du coût des logements locatifs
54	Luxembourg	Luxembourg-Grund	5, Montée de la Pétrusse	1			40% du coût des logements locatifs
55	Luxembourg	Luxembourg	Sauerwiss	79			40% du coût d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
56	Luxembourg	Luxembourg-Fond St.Martin	Rue de Kirchberg	10			50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
57	Luxembourg	Luxembourg	78, rue Adolphe Fischer	2			40% du coût des logements locatifs

No	Promoteur Ville/Commune	Localité d'implantation du projet	Lieu-dit	Construction de logements destinés à la		Amén. places à bâtir	Participation étatique
				Vente	Location		
58	Luxembourg	Luxembourg	142, avenue Pasteur	1			40% du coût des logements locatifs
59	Mersch	Rollingen	Hinter Jans	12			50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
60	Mersch	Rollingen	Hinter Jans	10			50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
61	Mersch	Rollingen	Hinter Jans	5			40% du coût des logements locatifs
62	Pétange	Pétange	Maison Schilling	1			40% du coût des logements locatifs
63	Pétange	Pétange	Maison Müller	1			40% du coût des logements locatifs
64	Rumelange	Rumelange	51, rue des Artisans	6			40% du coût des logements locatifs
65	Rumelange	Rumelange	Rue des Martyrs		19		50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
66	Schifflange	Schifflange	Rue C.M. Spoo	24			50% du coût des logements locatifs pour personnes âgées
67	Schifflange	Schifflange	Rue Belair	32			40% du coût des logements locatifs
68	Steinsel	Heisdorf		56			50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
69	Strassen	Strassen	Sotraroute	12			40% du coût des logements locatifs
70	Vianden	Vianden	Electrolux	10			40% du coût des logements locatifs 50% des frais d'études et d'infrastructure
70	Waldbillig	Christnach	Ancienne Ecole	6			50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
Total:				189	470	68	

3.2 Projets à réaliser par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché

No	Localité d'implantation du projet	Lieudit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
			Vente	Location	
1	Luxembourg-Kirchberg	Kiem	250		40% des frais d'acquisition des terrains à titre d'avance sur les 50% des frais d'études et d'infrastructure 50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
2	Luxembourg-Cents	Carmel	570	12	40% des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
3	Luxembourg	Itzegerknupp	250		40% des frais d'acquisition des terrains à titre d'avance sur les 50% des frais d'études et d'infrastructure 50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
4	Roodt-Syre	A Millesch	150		40% des frais d'acquisition des terrains à titre d'avance sur les 50% des frais d'études et d'infrastructure 50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
5	Differdange	Cité Léon Kaufmann	23		40% des frais d'acquisition des terrains à titre d'avance sur les 50% des frais d'études et d'infrastructure 50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
6	Mamer		35		40% des frais d'acquisition des terrains à titre d'avance sur les 50% des frais d'études et d'infrastructure 50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois
TOTAL			1'278	12	

3.3 Projets à réaliser par le Fonds pour le logement à coût modéré

No	Localité d'implantation du projet	Lieu dit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
			Vente	Location	
1	Colmar-Berg	Centre	8	17	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
2	Colmar-Berg	Ex-Rolling		15	40 % du coût des logements locatifs
3	Clervaux	Centre	15	15	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
4	Diekirch	av.de la Gare		1	40 % du coût des logements locatifs
5	Differdange	Grand-rue II	20	20	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
6	Differdange	Peschkopp		162	40 % du coût des logements locatifs
7	Differdange	rue Woivre		10	40 % du coût des logements locatifs
8	Dudelange	ancien quartier Italien		10	40 % du coût des logements locatifs
9	Dudelange	rue de la Libération		5	40 % du coût des logements locatifs
10	Dudelange	rue des Minières		6	40 % du coût des logements locatifs
11	Dudelange	Quartier-Italien	68	102	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
12	Echternach	Cité Manerthen	40		40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois
13	Eisenborn	Maison de Maître		32	40 % du coût de 6 logements locatifs 100 % du coût des 26 logis pour travailleurs immigrés
14	Eisenborn	Centre	12		50 % des frais d'études et d'infrastructures 40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose

No	Localité d'implantation du projet	Lieu dit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
			Vente	Location	
15	Ettelbruck	rue Prince Henri	15	15	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
16	Esch/Alzette	rue de Luxembourg		30	40 % du coût des logements locatifs
17	Esch/Alzette	Quai de Neudorf	44	44	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
18	Esch/Alzette	Cité de l'Espérance		36	40 % du coût des logements locatifs
19	Esch/Alzette	boulv. Kennedy		11	40 % du coût des logements locatifs
20	Grevenmacher	rue Schaffmill	20		40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois
21	Grevenmacher	rue de Luxembourg		10	40 % du coût des logements locatifs
22	Hosingen	rue Principale	6	12	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
23	Hosingen	Ex-P & T	5	5	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
24	Hosingen	Ex-Gendarmerie		4	40 % du coût des logements locatifs
25	Kayl-Tétange	rue Neuve		20	40 % du coût des logements locatifs
26	Kayl-Tétange	ancienne école		11	40 % du coût des logements locatifs
27	Kleinbettingen	Maisons blanches		6	100 % du coût des logis pour travailleur immigrés
28	Kopstal	Centre		12	40 % du coût des logements locatifs
29	Lasauvage	Château de Saintignon		14	40 % du coût des logements locatifs
30	Luxembourg-Grund	rue St. Ulric 25		5	40 % du coût des logements locatifs
31	Luxembourg-Grund	rue St. Ulric 4		2	40 % du coût des logements locatifs
32	Luxembourg-Grund	rue St. Ulric 18		3	40 % du coût des logements locatifs

No	Localité d'implantation du projet	Lieu-dit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
			Vente	Location	
33	Luxembourg-Grund	rue Münster-rue de Trèves		9	40 % du coût des logements locatifs
34	Luxembourg-Grund	Montée de la Pétrusse		1	40 % du coût des logements locatifs
35	Lux-Pfaffenthal	rue Laurent Menager I		7	100 % du coût des logis pour travailleur immigrés
36	Lux-Pfaffenthal	rue Laurent Menager II		21	100 % du coût des logis pour travailleur immigrés
37	Lux-Gare	rue de Strasbourg (Essegfabrik II)		12	40 % du coût des logements locatifs
38	Lux-Gare	rue Adolphe Fischer		1	40 % du coût des logements locatifs
39	Lux-Limpertsberg	rue Henri VII		2	40 % du coût des logements locatifs
40	Lux-Neudorf	433, rue de Neudorf		1	40 % du coût des logements locatifs
41	Lux-Neudorf	« Kapell » rue de Neudorf		14	40 % du coût des logements locatifs
42	Lux-Mühlenbach	Eecherschmelz	133	67	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
43	Lux-Cents	Carmel	49	172	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
44	Lux-Kirchberg	bvd. Konrad Adenauer	160	80	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
45	Lux-Rollingergrund	Val St. André	51	29	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
46	Lux-Hollerich	Ex- P&T		30	40 % du coût des logements locatifs
47	Marnach	Marnach-Centre		12	40 % du coût des logements locatifs
48	Niederkorn	Rue de Longwy		7	40 % du coût des logements locatifs
49	Pétange	Cité-CFL		1	40 % du coût des logements locatifs
50	Pétange	rue Guillaume		1	40 % du coût des logements locatifs
51	Pétange	Ex-Gendarmerie		7	40 % du coût des logements locatifs
52	Pintsch	Centre		4	40 % du coût des logements locatifs

No	Localité d'implantation du projet	Lieu dit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
			Vente	Location	
53	Remich	Aal Aptikt		10	40 % du coût des logements locatifs
54	Rodershausen	Maisons 2/4/6		3	40 % du coût des logements locatifs
55	Rodange	Maisons Pierre		31	40 % du coût des logements locatifs
56	Rumelange	Rue des Martyrs	30	30	40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs
57	Sandweiler	Centre		20	40 % du coût des logements locatifs 40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose
58	Sandweiler	rue de Contern	20		50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois
59	Schiffflange Phase II		20		40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose 50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois
60	Schuttrange	Centre		9	40 % du coût des logements locatifs
61	Steinfort	Ex-Douane		17	40 % du coût des logements locatifs
62	Strassen	route d'Arlon		10	40 % du coût des logements locatifs
63	Wallendorf	Maisons 1/2/3/4		4	40 % du coût des logements locatifs
64	Wasserbillig	Plätterschershaus		9	40 % du coût des logements locatifs
65	Wiltz	Wiltz-Haut	45	45	50 % des frais d'études et d'infrastructure 100 % des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % du coût des logements locatifs 40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose
TOTAL			761	1'301	

3.4 Projets à réaliser par d'autres promoteurs

No	Promoteur	Localité d'implantation du projet	Lieu-dit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
				Vente	Location	
1	Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	Wecker/Biwer	Cité Syrdall	220		50% des frais d'études et d'infrastructure 100% des frais de préfinancement pendant 24 mois 40 % des frais d'acquisition des terrains cédés par emphytéose
2	Hospice Civil de la Ville d'Echternach	Echternach	studio-house/Burgmauer		24	50% du coût des logements locatifs pour personnes âgées
3	Fabrique d'Eglise Echternach	Echternach	3, rue St.Irmine + 3, rue de l'Hôpital		2	40% du coût des logements locatifs
4	Hospice Civil de la Ville d'Echternach	Echternach	7, Comte Sigefroi		8	40% du coût des logements locatifs
5	Hospice Civil de la Ville d'Echternach	Echternach	4, rue Hooveleker Buurchmauer		1	40% du coût des logements locatifs
6	Fabrique d'Eglise Echternach	Echternach	5, rue St. Irmine		3	40% du coût des logements locatifs
7	Fabrique d'Eglise Echternach	Echternach	terrain à acheter		3	40% du coût des logements locatifs
8	Eglise protestante	Oberkorn	137, Place Prince Jean		2	40% du coût des logements locatifs
TOTAL				220	43	

3.5. Projets à réaliser par les associations sans but lucratif

No	Promoteur	Localité d'implantation du projet	Lieu dit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
				Location		
1	D'Frënn vun de Staatlechen Kannerheemer	Schifflange	Rue Basse	1		40% du coût des logements locatifs
2	Maison des Jeunes	Esch/Alzette	Rue de l'Eglise	14		40% du coût des logements locatifs
3	Ennerdaach	Differdange	132-142, avenue de la Liberté	16		40% du coût des logements locatifs
4	Wunnéngshëllef	Bertrange	24, rue de Luxembourg	6		75% du coût des logements locatifs
5	Ennerdaach	Differdange	21-23, avenue Charlotte	13		100% des travaux qui ne peuvent être réalisés par l'association en question et des matériaux à acquérir
6	Kannerschlass Suessem	Niedercoorn	23 + 25 + 25a rue St.Perre/ 41 rue des Ecoles	7		100% des travaux qui ne peuvent être réalisés par l'association en question et des matériaux à acquérir
TOTAL				57		

3.6. Projets à réaliser par les promoteurs privés

No	Promoteur	Localité d'implantation du projet	Lieu dit	Construction de logements destinés à la		Participation étatique
				Location		
1	Divers employeurs privés	Diverses localités	Divers	113		40% du coût des logis avec un maximum de 6.197 Euro par travailleur étranger seul logé
2	Hôtel de la Sûre	Esch/Sûre	12, rue de la Poste	11		40% du coût des logis avec un maximum de 6.197 Euro par travailleur étranger seul logé
3	Tabourin-Weber SCI/ Café du Nord s.à.r.l./ Apoteca s.à.r.l.	Luxembourg	12, rue de la Boucherie	8		40% du coût des logis avec un maximum de 6.197 Euro par travailleur étranger seul logé
4	Poudrerie de Luxembourg s.a.	Kockescheuer	Poudrerie	13		40% du coût des logis avec un maximum de 6.197 Euro par travailleur étranger seul logé
5	Livio Fior s.a.	Roeser	64, Grand-Rue	5		40% du coût des logis avec un maximum de 6.197 Euro par travailleur étranger seul logé
TOTAL				150		

Art. 2. Le règlement grand-ducal du 12 avril 1996 arrêtant le 7^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat pour les années 1996 à 2000, modifié et complété par les règlements grand-ducaux des 11 mars 1997, 21 décembre 1998 et 19 mai 2000, reste en vigueur à l'égard des seuls projets réalisés sur le terrain et n'ayant pas encore fait l'objet d'un décompte financier définitif.

Art. 3. Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, Notre Ministre des Finances et Notre Ministre du Trésor et du Budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement.