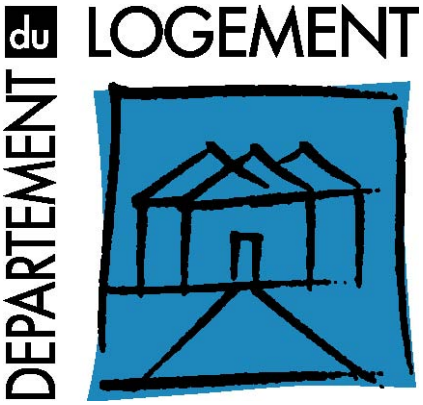


MINISTERE DES CLASSES MOYENNES, DU TOURISME ET DU LOGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITE 2003

DEPARTEMENT DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

Adresse: Centre Arsenal (4e étage)
6, avenue Emile Reuter
L–2420 Luxembourg

Adresse postale:
L–2942 Luxembourg

Tél. 478-4818
Fax 478-4840 ou 26201327

Site Internet: 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 Grand-Duchesse Charlotte
L–1420 Luxembourg

Tél. 478-4860
Fax 458844

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

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

Les publications du Ministère du Logement depuis 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
Rapport d'activité	2002

« *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
Plaidoyer pour une politique active de l'habitat, 2003 (version révisée)

Programme d'action « Logement », 2001

Les aides individuelles en matière de logement, 2003 (version révisée).

La note de l'Observatoire de l'Habitat
- n° 0 (octobre 2002) (édition spéciale SNL 2002)
- n° 1 (octobre 2003) « *Le parc de logements habités entre 1991 et 2001* »

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

-

SOMMAIRE

INTRODUCTION

a) version française 5
b) version allemande 11
c) version anglaise 19
d) **version portugaise** 25

LES RESULTATS-CLES 31

I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT 33

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements 35

1.1. La demande de logements 35

1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980 36
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2001 et 2002 38
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1983 39
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1993 40

1.2. L'offre de logements 42

1.2.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 1990 et 2001 43
1.2.2. Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés 44
1.2.3. Investissements et prix 47

2. Résultats du recensement de la population 2001 en matière de logement (réalisé par le STATEC) 51

3. Observatoire de l'Habitat 54

4. Débat d'orientation dans la Chambre des Députés sur la politique du logement du Gouvernement 56

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT 59

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement 61

1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2003 61

1.1.1. Les aides en capital 61
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition 61
1.1.1.2. Prime d'épargne 64
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens 65
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil 65
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques 66

Page

1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement....67
1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires....67

1.1.2. Les aides en intérêt....67
1.1.2.1. Subvention d'intérêt....67
1.1.2.2. Bonification d'intérêt....68

1.1.3. La garantie de l'Etat....70
1.1.4. Les crédits-taudis....70
1.1.5. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"....71
1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2002 et 2003....71
1.1.7. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement....73

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1993 et 2003....77

1.3. Remboursement de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines....78

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2003....82

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1993 et 2003....86

2. Le Service "Info' Logement"....87

3. Les activités législatives et réglementaires....92

4. Les relations avec la Chambre des députés....97

a) Questions parlementaires....97

b) Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement....99

c) Heures de questions....100

5. Extraits de la jurisprudence administrative....102

6. Les activités sur le plan national....105

7. Les activités sur le plan international....108

III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL....109

1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré »)....111

2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)....117

3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall....121

ANNEXES:

- Annexe 1 - Sommaire des tableaux....127
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques....131

Les résultats-clés

- **population**:
  451.300 habitants (au 1.1.2004),
  soit + 0,74 % par rapport à 2003

- **nombre des logements achevés**:
  maisons unifamiliales : 922
  maisons à appartements : 1.237

- **indices des prix de la construction**:
  577,92 en 2003 contre 566,49 en 2001 (+ 2,0 %)

- **taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires sociaux** :
  2,85 % contre 3,85 % en 2002

- **nombre des primes de construction et d'acquisition**:
  2.684 accordées en 2003
  soit + 37,7 % par rapport à 2002

- **rapport entre primes de construction/d'acquisition**:
  30/70

- **nombre de primes d'amélioration de logements anciens**:
  452, soit – 6,2 % par rapport à 2002

- **prime d'épargne**:
  838 accordées en 2003 (comparées aux 272 en 2002)
  (+ 30,8 %)

- **complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil**:
  83 en 2003 (comparés aux 49 en 2003) (+69,4 %)

- **aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques**:
  7 accordées en 2003 (comparées aux 10 en 2002)

- **subventions d'intérêt**:
  Nombre de paiements : 171.333 unités (+8,4% par rapport à 2002)
  Montant global liquidé : 17.800.000 euros (-19,8% par rapport à 2002)

- **bonifications d'intérêt**:
  Nombre de paiements : 361.169 unités (+10,5 % par rapport à 2002)
  Montant global liquidé : 32.900.000 euros (+13,1 % par rapport à 2002)

- **garantie de l'Etat**:
  28 garanties accordées (comparées aux 22 en 2002)

- **aides à la construction d'ensembles de logements subventionnés**:

  le 8ème programme en vigueur regroupe:
  3.138 logements destinés à la vente
  3.157 logements destinés à la location
  140 places à bâtir
  61,46 ha de réserves foncières
  1.387 logements dans des zones d'assainissement

- **aides individuelles au logement accordées par les communes**:
  2,87 millions euros en 2003
  18,3 millions euros entre 1993 et 2003

- **remboursements de la TVA- logement**:
  82,9 millions euros remboursés en 2003
  581,1 millions euros remboursés entre 1992 et 2003

INTRODUCTION

Le programme d'action « Logement », prévoyant toute une palette de mesures se traduisant par 28 actions différentes, a été mis en œuvre depuis novembre 2001. Les actions les plus importantes sont les suivantes :

* 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 fixé 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 ramenée à ¼ 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%.

* Il est prévu que de nouveaux instruments contre la spéculation foncière, et notamment l'introduction d'un impôt foncier progressif pénalisant la retenue spéculative de terrains à bâtir, seront mis en œuvre si les mesures fiscales ci-avant spécifiées et tendant à favoriser la vente du foncier n'apportent pas les efforts escomptés.

  Une campagne d'information et de sensibilisation a été faite auprès des communes pour leur rappeler les mesures existantes dont elles disposent pour endiguer la spéculation foncière, notamment le recours au remembrement légal, l'obligation de construire.

* Par le biais de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, d'autres mesures importantes pour la promotion du logement ont été concrétisées.

  - introduction d'une aide au financement d'une garantie locative

Par cette nouvelle aide, l'Etat entend faciliter l'accès au parc locatif privé à des ménages à revenu moyen. L'aide consiste dans une garantie locative fournie par l'Etat au candidat-locataire et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative. L'aide peut également consister dans le cautionnement par l'Etat de la totalité ou d'une partie de la garantie bancaire émise par un établissement financier aux fins d'une garantie locative.

Le règlement grand-ducal d'exécution date du 2 avril 2004.

- 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 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.

  Le règlement d'exécution y relatif a été adopté par le Gouvernement en Conseil dans sa séance du 12 mars 2004 et porte la date du 22 mars 2004.

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

  - les moyens financiers pouvant être mis à la disposition des promoteurs publics ont été 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.

- pour répondre aux besoins de la population, aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie, une base légale plus large a été donnée au « Fonds du logement », lequel porte désormais la dénomination « Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ».

* Il y a lieu de souligner également que l'« Observatoire de l'habitat » fut créé et présenté au grand public lors de la 6ème « 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.

* Création de réserves foncières

  Le Fonds du logement est actuellement le seul promoteur public qui est en train de réaliser de telles réserves sur un total de 61,46 ha.

* Promotion de la formule du bail emphytéotique

  Malheureusement, les communes ont jusqu'à ce jour été très réticentes à utiliser cette formule intéressante permettant de neutraliser le coût foncier (exorbitant), et ceci malgré une aide étatique de 40 % du coût d'acquisition en cas de conclusion d'un bail emphytéotique avec les acquéreurs.

* Par le règlement grand-ducal du 9 avril 2003 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Gouvernement a mis sur un pied d'égalité les classes de revenu relatives à

la détermination de la prime d'acquisition ainsi que les montants de la prime à ceux ayant trait à la prime de construction.

Le cercle des bénéficiaires des deux primes a également été élargi en direction des personnes à revenu moyen par une augmentation substantielle des plafonds de revenu pour être éligible à ces primes.

* Baisses successives du « taux social » (actuellement ce taux est de 2,85 %).

* En date du 6 octobre 2003, le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a déposé à la Chambre des députés le projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale. Il a été transmis au Conseil d'Etat et aux Chambres professionnelles pour avis.

  Ce projet de loi important prévoit notamment:
  - l'abandon de la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après (choix en faveur d'un système *uniforme* de fixation des loyers pour tous les logements de la *catégorie moyenne)*

  - la « professionnalisation » des commissions des loyers
    - ⇨ 2 catégories de commissions des loyers:
    - communes de 6.000 habitants et plus => 1 ou plusieurs commissions
    - communes de < 6.000 habitants => plusieurs commissions
    - nouveauté: possibilité d'un arbitrage

  - nouvelles dispositions en matière de prorogation du bail/déguerpissement
    - ⇨ Prorogation légale du bail: le besoin personnel est étendu à tous les membres de la famille (3e degré)
    - ⇨ Déguerpissement du locataire: procédure de déguerpissement basée sur une proposition du CES
    - ⇨ Demandes de sursis (souvent utilisation abusive des voies de recours pour solliciter des sursis): le projet de loi prévoit un délai après lequel toute demande en sursis (ou en prorogation de sursis) est irrecevable: 1 an après introduction de la procédure judiciaire (une exception est prévue pour le cas de la vente du logement loué)

  - d'autres dispositions nouvelles ou modifiées concernent principalement: la garantie locative, les charges locatives, les clauses de valeur, la procédure, le maintien du bail, les missions incombant aux autorités communales, les mesures indispensables pour augmenter l'offre de logements et pour lutter contre la pénurie de logements, plusieurs modifications du Code civil.

* Finalement, le règlement grand-ducal du 31 mars 2004 arrêtant le 8ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat porte sur un total de création de 10.822 logements subventionnés.

Par ailleurs, l'Etat participe à la création de logements dans le cadre du Fonds d'Urbanisation du Kirchberg, du Fonds de Rénovatin de la Vieille Ville et de la conversion des friches industrielles Belval-Nord débutant l'année prochaine.

EINLEITUNG

Mit einem Paket von 28 verschiedenen Maßnahmen wird das Aktionsprogramm „Logement“ (Aktionsprogramm für mehr Wohnraum) seit November 2001 umgesetzt. Hier die wichtigsten Maßnahmen:

* Im Anschluss an die Erklärung der Regierung vom 7. Mai 2002 zur wirtschaftlichen, sozialen und finanziellen Lage des Landes wurde das Gesetz vom 30. Juli 2002 verabschiedet, das mehrere steuerliche Maßnahmen zur Förderung des Angebotes und des Erwerbs von Bauland und Wohnhäusern vorsieht. Folgende Maßnahmen verdienen hierbei besondere Beachtung:

  - zwecks Reduzierung der beim Erwerb einer Wohnung anfallenden Nebenkosten hat die Regierung für all diejenigen, die den Erwerb einer Immobilie zu Wohnzwecken beabsichtigen, einen Abschlag auf den Eintragungs- und Umschreibungsgebühren, den so genannten Steuerkredit (*crédit d'impôt*), eingeführt ; dieser Steuerkredit wird auf 20.000 Euro für Ledige und 40.000 Euro für Paare, und zwar unabhängig von der Höhe der Eintragungsgebühren, festgesetzt; der gegebenenfalls nicht ausgeschöpfte Betrag kann auf einen späteren Erwerb angerechnet werden;

  - direkte Anwendung des stark ermäßigten Mehrwertsteuersatzes von 3% bei die Hauptwohnung betreffenden Bau- und Renovierungsarbeiten; in Ausnahmefällen gilt weiterhin das derzeitige System zur Rückerstattung der Mehrwertsteuer;

  - ab dem Datum der Erklärung und bis Ende 2004 wird die Steuer auf Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden auf 25% des Durchschnittssteuersatzes gesenkt; die beim Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden durch Personen, die der Regelung für Gewerbetreibende unterliegen, anfallende Steuer wird auf ¼ des Gesamtsteuersatzes gesenkt, und zwar ebenfalls bis Ende 2004; diese Steuersenkungen gelten ebenfalls bei Grundstückverkäufen durch Bauträger;

  - der bei beschleunigter Abschreibung geltende Abschreibungssatz auf Mietshäuser in Privatbesitz wurde von 4% auf 6% angehoben.

* Vorgesehen ist weiterhin die Einführung neuer Instrumente zur Bekämpfung der Grundstücksspekulation und vor allem einer progressiven Grundsteuer gegen das Zurückbehalten von Bauland zu Spekulationszwecken, falls die oben erwähnten steuerlichen Maßnahmen zur Förderung des Grundstücksverkaufs nicht die erhoffte Wirkung zeigen.

  In einer Informations- und Sensibilisierungskampagne wurden die Gemeinden an die bestehenden Möglichkeiten zur Eindämmung der Grundstücksspekulation, und vor allem an die vom Gesetz vorgesehene Flurneuordnung und den Bauzwang erinnert.

* Durch das Gesetz vom 8. November 2002 über die Änderung des Wohnbeihilfegesetzes vom 25. Februar 1979 wurde anderen wichtigen Maßnahmen zur Wohnförderung Gestalt gegeben.

  - Einführung einer Beihilfe zur Finanzierung einer Mietkaution

Durch diese neue Beihilfe will der Staat Haushalten mit mittlerem Einkommen den Zugang zum privaten Mietwohnungsmarkt erleichtern. Die Beihilfe besteht in einer dem Mieteranwärter vom Staat geleisteten Mietkaution in Form einer Bescheinigung, durch die sich der Staat verpflichtet, dem Vermieter im Falle der Einforderung der Kaution den geforderten Betrag der Mietkaution zu zahlen. Die Beihilfe kann ebenfalls in einer ganzen oder teilweisen Bürgschaft des Staates für die von einem Finanzinstitut zwecks Mietkaution ausgestellte Bankgarantie bestehen.

Die großherzogliche Durchführungsverordnung stammt vom 2. April 2004.

- Einführung einer allgemeinen Bausparhilfe

  Es handelt sich hierbei vor allem um eine Maßnahme zur Wiederbelebung der im Gesetz vom 25. Februar 1979 vorgesehenen staatlichen Garantie, von der zurzeit sehr wenig Gebrauch gemacht wird.

  In vielen Fällen reichen die Ersparnisse der Haushalte nicht aus, um auf die staatliche Garantie zurückgreifen zu können. Damit die Haushalte künftig eher in der Lage sind, die für die Zubilligung einer staatlichen Garantie erforderlichen Bedingungen hinsichtlich der Sparmittel zu erfüllen, und zwecks Sensibilisierung der Menschen für die Wichtigkeit des Sparens, wurde in die Gesetzgebung von 1979 eine Bausparhilfe aufgenommen: der Staat zahlt für jedes Neugeborene 100 Euro auf ein Bausparkonto ein, damit es gegebenenfalls in den Genuss der staatlichen Garantie kommen kann, die es ihm ermöglicht, zu einer Wohnung zu gelangen.

  Die diesbezügliche Durchführungsverordnung wurde im Regierungsrat in der Sitzung vom 12. März 2004 angenommen und trägt das Datum vom 22. März 2004.

- wichtige Änderung der Bestimmungen über die Bauhilfen für Wohnkomplexe :

  - die Finanzmittel, die öffentlichen Bauträgern zukommen können, wurden auf 70% - ja sogar 75% - des Bau- oder Kaufpreises von Mietwohnungen erhöht, um so vor allem die Gemeinden dazu zu bewegen, sich aktiver an der Schaffung von Mietwohnungen zu beteiligen und ihnen zu helfen, ihrer Verantwortung im Bereich Wohnungsbau auf lokaler Ebene gerecht zu werden ;

  - um Wohnviertel mit verschiedenen sozialen Schichten und Bevölkerungsgruppen zu fördern, muss jedes Wohnkomplexprojekt künftig im Prinzip mindestens 10% Mietwohnungen vorsehen;

  - um bei größeren Projekten die Schaffung von Gemeinschaftsbereichen zu fördern, kann sich der Staat nunmehr mit bis zu 70% an den Kosten für die Einrichtung von Spielplätzen und Grünflächen beteiligen ;

- über eine staatliche Beteiligung von bis zu 50% an den Baukosten für Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen im Rahmen von Projekten zur Schaffung von Wohnkomplexen übernimmt der Staat künftig einen Teil der Kosten, die eine wachsende Bevölkerung infolge der Schaffung neuer Wohnungen mit sich bringt;

- öffentliche Bauträger können künftig in den Genuss einer staatlichen Beteiligung von bis zu 100% an den Baukosten von Unterkünften für ausländische Arbeitskräfte und Asylbewerber kommen, sowie von Wohnungen für Studenten, Praktikanten oder Lehrlinge in der Ausbildung, Teilnehmer an Weiterbildungsmaßnahmen, Wissenschaftler oder Experten mit befristetem Auftrag;

- der Staat kann sich mit bis zu 40% an den Bau- oder Anschaffungskosten von Wohnungen für ausländische Arbeitskräfte beteiligen, die ein Arbeitgeber für seine Belegschaft bereitstellt;

- geschaffen wurde ebenfalls eine gesetzliche Grundlage für staatliche Beteiligungen von künftig bis zu 75% an den Kosten von Bau oder Erwerb von Mietwohnungen durch Vereinigungen ohne Gewinnzweck, Stiftungen, Kirchenfabriken, Religionsgemeinschaften, die ein Abkommen mit der Regierung getroffen haben, zivile Fürsorgeanstalten oder Sozialämter.

- um den Bedürfnissen der Bevölkerung sowie den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung und besseren Lebensqualität gerecht zu werden, wurde die gesetzliche Grundlage des „Fonds du logement“ erweitert, der künftig „Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“ (Fonds für Wohnungs- und Siedlungsentwicklung) heißt.

* Hervorzuheben ist außerdem die Schaffung des Observatoire de l'habitat (Observatorium für die Entwicklung am Wohnungsmarkt), das der Öffentlichkeit anlässlich der 6. „Semaine Nationale du Logement“ (Nationale Woche für Wohnungsfragen) im Oktober 2002 vorgestellt wurde.

  Aufgabe dieser Einrichtung ist es, Daten zu Wohnungsfragen zu sammlen und auszuwerten. Ihr Nutzen ist unbestritten und allgemein anerkannt, wenn es darum geht, die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt besser zu verstehen.

* Schaffung von Baulandreserven

  Der „Fonds du logement“ ist derzeit der einzige öffentliche Bauträger, der dabei ist, solche Reserven auf einer Gesamtfläche von 61,46 ha zu schaffen.

* Förderung der Erbpacht (*bail emphytéotique*)
*

  Leider waren die Gemeinden bislang sehr zurückhaltend bei dieser interessanten Lösung, durch die die (horrenden) Immobilienpreise vermieden werden können, und dies trotz einer staatlichen Beihilfe von

40% der Anschaffungskosten bei Abschluss eines Erpachtvertrags mit den Erwerbern.

* Durch die großherzogliche Verordnung vom 9. April 2003 über die Änderung der geänderten großherzoglichen Verordnung vom 23. Juli 1983 zur Festlegung von Ausführungsmaßnahmen bezüglich Prämien und Zinszuschüssen für Wohnungen gemäß dem geänderten Gesetz vom 25. Februar 1979 über die Wohnungsbeihilfen hat die Regierung die Einkommensklassen für die Festlegung der Anschaffungsprämie sowie die Höhe der Prämie denjenigen gleichgestellt, die bei Bauprämien gelten.

  Für beide Prämien wurde der Kreis der Empfänger durch eine beträchtliche Anhebung der für die Zubilligung festgesetzten Einkommenshöchstgrenzen ebenfalls auf die mittleren Einkommensgruppen ausgedehnt.

* Schrittweise Senkung des Sozialzinssatzes (*taux social*) (er liegt zurzeit bei 2,85 %).

* Am 6. Oktober 2003 brachte der Minister für Mittelstand, Tourismus und Wohnungsbau in der Abgeordnetenkammer den Gesetzentwurf Nr. 5216 über den Mietvertrag für Hauptwohnungen ein. Er wurde zur Begutachtung an den Staatsrat und die Berufskammern weitergeleitet.

  Dieser wichtige Gesetzentwurf sieht vor allem folgende Maßnahmen vor:
  - Abschaffung der Unterscheidung zwischen vor dem 10. September 1944 und nach diesem Datum erbauten Gebäuden (Festlegung auf ein *einheitliches* System zur Bestimmung der Mieten für alle Wohnungen der *mittleren Kategorie)*

  - „Professionalisierung" der Mietkommissionen:
    - ⇨ 2 Arten Mietkommissionen:
    - Gemeinden ab 6.000 Einwohner => 1 oder mehrere Kommission(en)
    - Gemeinden mit < 6.000 Einwohnern => mehrere Kommissionen
    - Neu: Möglichkeit zur Schlichtung

  - Neue Bestimmungen zur Mietvertragsverlängerung/Räumung
    - ⇨ Gesetzlich festgelegte Mietvertragsverlängerung: der Eigenbedarf wird auf alle Familienmitglieder ausgedehnt (3. Grad)
    - ⇨ Räumung durch den Vermieter: Räumungsverfahren aufgrund eines Vorschlags des WSR
    - ⇨ Stundungsgesuche (häufiger Missbrauch von Rechtsmitteln um Stundungen zu beantragen): der Gesetzentwurf sieht eine Frist vor, nach deren Ablauf jedes Stundungsgesuch (oder jeder Antrag auf Stundungsverlängerung) als unzulässig abgewiesen wird: 1 Jahr nach Einleitung des gerichtlichen Verfahrens (eine Ausnahme ist beim Verkauf einer vermieteten Wohnung vorgesehen)

  - andere neue oder geänderte Bestimmungen betreffen vor allem: die Mietkaution, die Mietnebenkosten, die Wertklauseln, das Verfahren, die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, die Aufgaben der Kommunalbehörden, die notwendigen Maßnahmen zur Steigerung des Wohnungsangebotes und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels, mehrere Änderungen des bürgerlichen Gesetzbuches.

* Schließlich sieht die großherzogliche Verordnung vom 31. März 2004 über den Beschluss des 8. Programms zum Bau von subventionierten Wohnkomplexen samt staatlicher Beteiligungen die Schaffung von insgesamt 10.822 subventionierten Wohnungen vor.

Daneben beteiligt sich der Staat an Wohnungsbauprojekten im Rahmen des „Fonds d'Urbanisation du Kirchberg" (Erschließungsfonds Kirchberg), des „Fonds de Rénovation de la Vieille Ville" (Fonds für die Renovierung der Altstadt) sowie der Neunutzung der Industriebrachen in Belval-Nord ab kommendem Jahr.

INTRODUCTION

The « Housing » programme providing for a whole range of measures represented by 28 distinct actions has been implemented since the month of November 2001. The most significant actions are as follows:

* Pursuant to a Government statement issued on 7 May 2002 regarding the country's economic, social and financial situation, the law of 30 July 2002 setting up several tax measures intended to promote the placing on the market and the acquisition of constructible land and housing buildings has been adopted. The most significant measures set forth by that law are as follows:

- The Government, in order to decrease the accessory costs inherent in the acquisition of a dwelling, has introduced a deduction called a tax credit on registration duties and fees for all persons wishing to acquire real estate property intended for dwelling purposes; the said tax credit is set at € 20,000.- for a person who is single and at € 40,000.- for a couple, independently from the amount of registration taxes; the possible balance can be carried forward onto a future acquisition.

- direct application of the super-reduced VAT rate (3%) on creation and renovation work carried out in favour of a dwelling intended for main residence purposes; the current VAT repayment system is exceptionally maintained.

- From the date of declaration to the end of 2004, the tax levied on the realisation of appreciations at the time of the sale of land or real estate will be brought down to 25% of the average taxation rate; the tax levied in the case of a sale of land or buildings by persons subject to the tradesman taxation system will be brought down to ¼ of the global taxation rate, also until the end of 2004; such tax reductions also apply to the sale of land carried out by real estate promoters;

- The accelerated amortisation rate on buildings let on rent as private property has been raised from 4% up to 6%.

* New instruments intended to fight against real estate speculation will be implemented, including a progressive land tax representing a penalty on the speculative withholding of constructible land, if the above fiscal measures aiming at promoting land sales do not give the expected results.

An information and sensitisation drive has been directed at townships to recall the existing measures available to them in order to prevent land speculation, among which the recourse to legal re-allocation and the obligation to build.

* By way of the law of 8 November 2002 amending the law of 25 February 1979 on lodging allowances, other significant measures intended to promote lodging have been concretised.

- introduction of an assistance to the financing of a rent guaranty.

The Government intends through this assistance to facilitate access to private housing reserves for medium-income households. The aid consists in a rent guaranty given by the Government to the prospective lessee, in the form of a certificate through which the

Government undertakes if the rent guaranty is called on to pay to the lessor the demanded amount of the said rent guaranty. This assistance can also be in the form of a State-sponsored surety for all or part of the bank guarantee issued by a financial establishment for the purpose of a rent guaranty.

The Grand Ducal executive order is dated 2 April 2004.

- introduction of a general housing savings aid.

This is in particular a measure intended to reactivate the State guaranty provided for by the law of 25 February 1979, which is little called on today.

In many cases the households have not sufficiently saved to be able to call of the State guaranty. In order that they may in the future be able to answer to the savings terms and conditions in order to obtain the State guaranty, and to make people more aware of the importance of savings, a housing-savings aid is introduced in the 1979 legislation: the State will for every newborn credit an amount of € 100.- onto a housing-savings account, in view of having the child profit if need ever be from the State guaranty by allowing him/her to have access to a dwelling.

The Grand Ducal executive decree relating to the above has been adopted by the Government at the time of its Council meeting held on 12 March 2004, and bears the date of 22 March 2004.

- a significant modification of the provisions on the aid to the building of housing blocks:

- the financial means that can be placed at the disposal of public real estate promoters have been significantly increased to represent 70% - and even up to 75% - of the acquisition or building costs for dwellings intended for rent, in order to encourage townships, in particular, to set up rent housing and to help them assume their responsibilities in housing matters at the local level;

- in order to promote social intermingling in boroughs and the mixing of the population, each project for the building of housing blocks now has as a principle to comprise at least 10% of rent dwellings;

- in order to encourage the creation of convivial areas within the framework of large projects, the State can now participate up to 70% to the costs resulting from the setting up of playgrounds and landscaped areas;

- through a State participation which can reach up to 50% of the costs for building educational and pre-school or baby-sitting infrastructures, the State will henceforth support part of the costs resulting from the increase in population following the creation of new dwellings;

- public real estate promoter can now benefit from a State participation that can be up to 100% of the setting up not only of dwellings for foreign workers or asylum applicants, but also for dwellings intended for students, trainees, probationers or apprentices in training, persons attending a further education programme, scientists or experts on a temporary mission;

- the State can take part up to 40% of the building or acquisition costs of dwellings intended for foreign workers by an employer for the benefit of his/its employees;

- a legal basis has been afforded State participations that can now reach up to 75% of the building or acquisition costs of rent dwellings set up by non-profit making associations, trusts, church councils, religious communities having concluded an agreement with the Government, civil hospices or social departments;

in order to meet the needs of the population, the sustainable development objectives and those pertaining to the quality of life, an broader legal basis has been granted to the *"Fonds du Logement"* (i.e., the Department of Housing Development), which is now called the *Fonds pour le développement du Logement et de l'Habitat"* (i.e., Department for the Promotion of Housing and Habitat).

* It should also be underlined that the *"Observatoire de l'habitat"* (i.e., Housing Observatory) was set up and presented to the larger public at the time of the 6th "Semaine Nationale du Logement" (i.e., Housing Week Fair) in October of 2002.

The Observatory, which is in charge of collecting and analysing data inherent in the housing problematic, is indisputably useful and duly recognised as such to have a better awareness of the development of both dwellings and habitat.

* Creation of real estate reserves

The *Fonds du Logement* is currently the only public real estate promoter setting up such reserves on an aggregate area of 61.46 hectares.

3 Promoting the hereditary lease formula

Townships have unfortunately to this day always shown heavy resistance in using this interesting formula which allows for the neutralisation of the (exorbitant) real estate costs, despite a State aid of 40% of the acquisitions costs in the event of an agreement with the purchasers bearing on a hereditary lease.

* The Grand Ducal regulation dated 9 April 2003, modifying the modified Grand Ducal regulation dated 23 July 1983 fixing the execution measures relative to the premiums and subsidies in favour of housing as are provided by the amended law of 25 February 1979 on housing aid, the Government has put on an identical footing the income classes relating to the determination of the acquisition allowance as well as the amounts of the allowance with those pertaining to the building subsidy.

The circle of beneficiaries of both premiums has also been extended to include medium income persons, through a substantial increase of the income ceilings enabling a person to apply for such premiums.

* Successive lowering of the "social rate" (that rate is currently set at 2.85%).

* On 6 October 2003 the *Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement* filed with the Chamber of Deputies a bill n° 5216 on leases for use as a main dwelling. It was forwarded to the State Council and professional Chambers for their opinion.

That bill provides in particular for:

- the cancellation of the differences made between buildings constructed before 10 September 1944 and later constructions (a choice made in favour of a *uniform* method for fixing rents for all and any dwellings comprised in the *medium range*).

- the "professionalization" of rent commissions:
  - 2 rent commission categories:
  - townships with 6,000 and more inhabitants = one or more commissions;
  - townships with less than 6,000 inhabitants;
  - new: possibility of calling on arbitration;

- new provisions in matters of lease renewal / eviction:
  - legal renewal of the lease: personal need is extended to all members of the family (to the third degree);
  - eviction of the lessee: eviction procedure based on a proposal from the *CES*;
  - suspension applications (often an abusive use of legal recourse to apply for a suspension): the bill provides for a period after which any application for suspension (or for a renewal of the suspension) becomes inadmissible: 1 year after filing of the legal procedure (an exception is provided for the sale of a leased dwelling).

- other new or modified provisions mainly apply to: the rent guaranty, rent charges, value clauses, procedures, maintenance of the lease, the missions incumbent on township authorities, the indispensable measures needed to increase the housing offer and to fight against the housing shortage, several amendments brought to the Civil Code.

* Finally, the Grand Ducal regulation of 31st March 2004 decreeing the 8th programme for the subsidised building of housing blocks as well as State participations bears on the creation of 10,822 subsidised dwellings.

The State also takes part in the creation of dwellings within the framework of the *Fonds d'Urbanisation du Kirchberg*, of the *Fonds de Rénovation de la Vieille Ville* and of the conversion of the industrial waste land located in Belval-Nord to begin next year.

INTRODUCÃO

O programa de acção « Alojamento », que prevê toda uma gama de medidas que se traduzem por 28 acções diferentes, foi posto em execução desde Novembro de 2001. As acções mais importantes são as seguintes :

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

  - com vista a reduzir os custos acessórios de aquisição de uma habitação, o Governo introduziu uma redução, chamada " crédito de imposto" sobre os custos de registo e de transcrição para todos os candidatos à aquisição de um imóvel destinado à habitação; este crédito de imposto é fixado em 20.000 euros para os solteiros e em 40.000 euros para os casais, 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%) nas obras de construção e de renovação de um alojamento destinado a habitação principal; o sistema de reembolso actual do IVA mantém-se a título excepcional;

  - a partir da data da declaração e até ao fim de 2004, a taxa sobre a realização de mais valias aquando da venda de terrenos ou de imóveis será reduzida para 25% da taxa média de tributação; a taxa paga em caso de venda de terrenos ou de imóveis pelas pessoas abrangidas pelo regime de comerciantes será reduzida para ¼ da taxa de tributação global, 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 de arrendamento em propriedade privada foi aumentada de 4% para 6%.

* Prevê-se que, se as medidas fiscais acima especificadas e que tendem a favorecer a venda imobiliária não tiverem os resultados esperados, serão postos em execução novos instrumentos contra a especulação fundiária, e nomeadamente, a introdução de uma contribuição predial progressiva, penalizando a retenção especulativa de terrenos para construção.

  Foi efectuada uma campanha de informação e de sensibilização junto das câmaras para lhes recordar as medidas de que dispõem para limitar a especulação imobiliária, nomeadamente o recurso ao emparcelamento legal, a obrigação de construir.

* Pela lei de 8 de Novembro de 2002, que modifica a lei de 25 de Fevereiro de 1979, relativa ao apoio à habitação, foram concretizadas outras medidas importantes para a promoção da habitação.

  - Introdução de um apoio ao financiamento de uma garantia que cubra as obrigações do arrendatário

    Com este novo apoio, o Estado pretende facilitar o acesso das famílias com rendimento médio ao parque de arrendamento privado. O apoio consiste

numa garantia que cobre as obrigações do arrendatário, dada pelo Estado ao candidato a arrendatário e que tem a forma de um certificado através do qual o Estado se compromete a pagar ao proprietário, em caso de apelo à garantia, o montante exigido na garantia de arrendamento. O apoio também pode consistir num caucionamento pelo Estado da totalidade ou parte da garantia bancária emitida por um estabelecimento financeiro para fins de uma garantia que cubra as obrigações do arrendatário.

O Regulamento grão-ducal de execução data de 2 de Abril de 2004.

- 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 recorrer à garantia do Estado. Para que no futuro as famílias possam ter os meios para 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 numa conta especial poupança-habitação, a favor de cada recém-nascido, um montante de 100 euros para que este possa beneficiar, se precisar, da garantia do Estado que lhe permite aceder a uma habitação.

  O regulamento de execução relativo a esta medida foi adoptado pelo Governo na sua sessão de 12 de Março de 2004 e tem a data de 22 de Março de 2004.

- Modificação importante das disposições em matéria de apoios à construção de prédios :

  - Os meios financeiros que podem ser postos à disposição dos promotores públicos foram consideravelmente aumentados para 70 - e mesmo 75% - do preço de construção ou de aquisição de habitações destinadas ao arrendamento, e isto para incitar nomeadamente as câmaras a participarem mais activamente na criação de habitações para arrendamento e as ajudar a assumir as suas responsabilidades em matéria de habitação no plano local;

  - para 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 habitações para arrendamento;

  - 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 doravante 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 de construção ou de aquisição de alojamentos para trabalhadores estrangeiros efectuados por um empregador a favor dos seus empregados;

- foi conferida uma base legal às participações estatais que podem, a partir de agora, ir até 75% do preço de construção ou de aquisição de habitações para arrendamento realizados por associações sem fins lucrativos, fundações, dioceses, comunidades religiosas que estabeleçam convenções com o governo, hospícios civis ou gabinetes sociais ;

- para responder às necessidades da população, aos objectivos do desenvolvimento durável e de qualidade de vida, foi conferida uma base legal mais larga ao "Fundo de Alojamento", que se passa a chamar “Fundo para o desenvolvimento do alojamento e do habitat".

* Deve-se também salientar que foi instaurado e apresentado ao grande público o Observatório do Alojamento durante a 6° "Semana Nacional do Alojamento" em Outubro de 2002.

  Este observatório, que está 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 do habitat.

* Criação de reservas fundiárias

  O Fundo de Alojamento é actualmente o único promotor público que está a fazer esse tipo de reservas num total de 61,46 ha.

* Promoção da fórmula do contrato de arrendamento enfitêutico

  Infelizmente, até hoje, as câmaras têm-se mostrado muito reticentes em utilizar esta fórmula interessante que permite neutralizar o custo fundiário (exorbitante) e isto não obstante o subsídio estatal de 40% sobre o custo de aquisição ou conclusão de um contrato de arrendamento enfitêutico com os compradores.

* Através do Regulamento grão-ducal de 9 de Abril de 2003, que modifica o Regulamento grão-ducal modificado em 23 de Julho de 1983, que estabelece as medidas de execução relativas aos apoios e subsídios de juros a favor da habitação, previstas pela lei modificada de 25 de Fevereiro de 1979, relativa ao apoio ao alojamento, o Governo colocou em pé de igualdade as classes de rendimento para a determinação do subsídio de aquisição bem como os montantes do subsídio no que se refere ao subsídio de construção.

O círculo de beneficiários dos dois subsídios também foi alargado às pessoas com rendimento médio, mediante um aumento substancial dos limites máximos de rendimento, de forma a serem elegíveis para esse subsídio.

* Reduções sucessivas da « taxa social » (actualmente esta taxa é de 2,85 %).

* Em 6 de Outubro de 2003, o Ministro das Classes Médias, do Turismo e da Habitação, entregou na Câmara dos Deputados o projecto de lei n° 5216 sobre o contrato de arrendamento para fins de habitação principal. Este projecto foi transmitido ao Conselho de Estado e às Câmaras profissionais para parecer.

  Este importante projecto de lei prevê nomeadamente :
  - O abandono da diferenciação entre os imóveis construídos antes de 10 de Setembro de 1944 e os erigidos depois (escolha a favor de um sistema *uniforme* de fixação das rendas para todas as habitações de *categoria média)*

  - a « profissionalização » dos comissários das comissões de rendas
    - ⇨ 2 categorias de comissões de rendas:
    - câmaras com 6.000 habitantes e mais => 1 ou mais comissões
    - câmaras com < 6.000 habitantes => diversas comissões
    - novidade: possibilidade de uma arbitragem

  - novas disposições em matéria de prorrogação do contrato de arrendamento/abandono
    - ⇨ Prorrogação legal do contrato : a necessidade pessoal é alargada a todos os membros da família (3e grau)
    - ⇨ Abandono do arrendatário: processo de abandono baseado numa proposta do CES
    - ⇨ Pedidos de adiamento (frequentemente utilização abusiva das vias de recurso para solicitar adiamentos): o projecto de lei prevê um prazo findo o qual qualquer pedido de adiamento (ou de prorrogação do adiamento) é inadmissível: 1 ano após a introdução do processo judicial (é prevista uma excepção nos casos da venda da habitação alugada)

  - outras disposições novas ou modificadas relativas principalmente : à garantia que cubra as obrigações dos arrendatários, os encargos locativos, as cláusulas de valor, o procedimento, a continuação do aluguer, as missões que incubem às autoridades camarárias, as medidas indispensáveis para aumentar a oferta de alojamentos e para lutar contra a penúria de alojamentos, diversas modificações do Código Civil.

* Finalmente, o Regulamento grão-ducal de 31 de Março de 2004, que define o 8º programa de construção de conjuntos de habitações subsidiadas, bem como as participações do Estado, incidem sobre um total de construção de 10.822 habitações subsidiadas.

Para além disso, o Estado participa na criação de alojamentos no âmbito do Fundo de Urbanização do Kirchberg, do Fundo de Renovação da parte velha da

cidade e da conversão de terrenos industriais devolutos de Belval-Norte que terão início no próximo ano.

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

Durant les dernières quinze années, 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,
- d'un abattement spécial, appelé « crédit d'impôt », sur les droits d'enregistrement et de transcription,
- d'une plus forte déductibilité fiscale des intérêts débiteurs dans le cadre de l'accession à la propriété,
- d'une aide d'épargne-logement généralisée,
- d'une aide pour soutenir le financement de la garantie locative,
- d'un taux du crédit logement à 0 % dans le cadre de la subvention d'intérêt,
- d'une bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement,

ou encore l'augmentation des montants concernant les différentes primes et subventions relatives aux aides individuelles au logement, ainsi que l'extension du cercle des bénéficiaires de ces primes et subventions.

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

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

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

Au 1er janvier 2004, le Grand-Duché comptait 451.600 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 0,74 % par rapport à 2003.

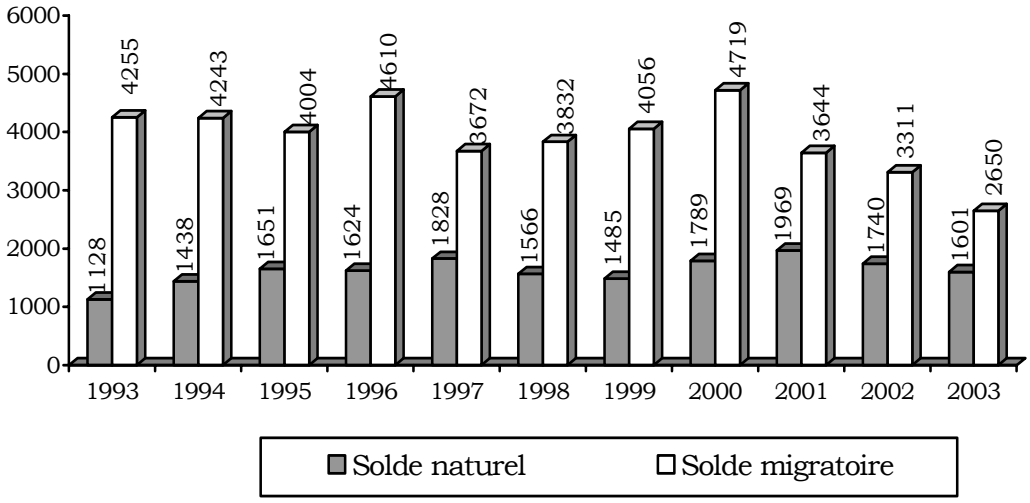
Pendant la seule période de 1994 à 2004, notre population a connu un accroissement de 50.700 habitants, correspondant à une augmentation de 4.610 personnes par année.

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2004

Année(1)	Population au 1er janvier(2)	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total (2)	Variation en %
1980	363.500				
1985	366.200	+ 708	+ 1.992	+ 2.700	+ 0,74
1989	375.800	+ 2.086	+ 7.514	+ 9.600	+ 2,62
1990	379.300	+ 681	+ 2.857	+ 3.500	+ 0,93
1991	384.400	+ 1.163	+ 3.942	+ 5.100	+ 1,35
1992	389.800	+ 1.241	+ 4.173	+ 5.400	+ 1,40
1993	395.200	+ 1.128	+ 4.255	+ 5.400	+ 1,38
1994	400.900	+ 1.438	+ 4.243	+ 5.700	+ 1,44
1995	406.600	+ 1.651	+ 4.004	+ 5.700	+ 1,42
1996	412.800	+ 1.624	+ 4.610	+ 6.200	+ 1,52
1997	418.300	+ 1.828	+ 3.672	+ 5.500	+ 1,33
1998	423.700	+ 1.566	+ 3.832	+ 5.400	+ 1,29
1999	429.200	+ 1.485	+ 4.056	+ 5.500	+ 1,30
2000	435.700	+ 1.789	+4.719	+ 6.300	+ 1,50
2001	439.000	+ 1.969	+ 3.644	+ 3.300	+ 0,75
2002	444.050	+ 1.740	+ 3.311	+ 5.050	+ 1,15
2003	448.300	+ 1.601	+ 2.650	+ 4.250	+ 0,96
2004	451.600	-	-	+ 3.300	+ 0,74

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

Graphique 1: Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1993 et 2003



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 1993-2003 résultent 44.223 unités du solde migratoire, soit environ 4.020 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2003

Année (au 1er janvier)	**Population totale**	**Population luxembourgeoise**	**Population étrangère**
1981	364.850	270.500	94.350
1987	369.400	269.050	100.350
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
2003	448.300	277.600	170.700
Variation 1981-2003	+ 83.450	+ 7.100	+ 76.350

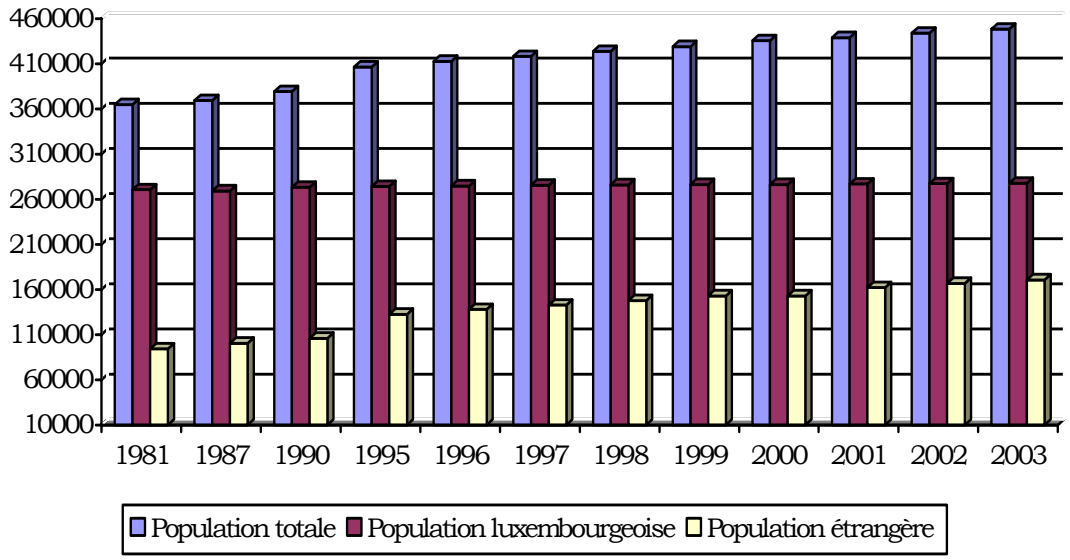
Source: STATEC

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

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2003 constitue 91,5 % de celui de la population totale.

Ainsi, en 2003, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,63:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2003



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2002 et 2001

D'après l'« Annuaire statistique du Luxembourg 2003 » publié par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2003 par rapport à l'année 2002 ont été les suivantes:

- Diminution du nombre des naissances

  En 2002, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.345 unités contre 5.459 unités en 2001, soit – 2,1 %.

- Légère hausse du nombre des décès

  En 2002, le nombre des décès était légèrement supérieur à celui enregistré en 2001, soit 3.744 contre 3.719.

- Solde naturel (naissances/décès)

  L'excédent des naissances par rapport aux décès s'élève en 2002 à 1.601 unités contre 1.740 en 2001 (- 8 %).

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

  En 2002, l'excédent migratoire a été moins élevé qu'en 2001, soit – 20 %, pour s'élever à 2.650 unités.

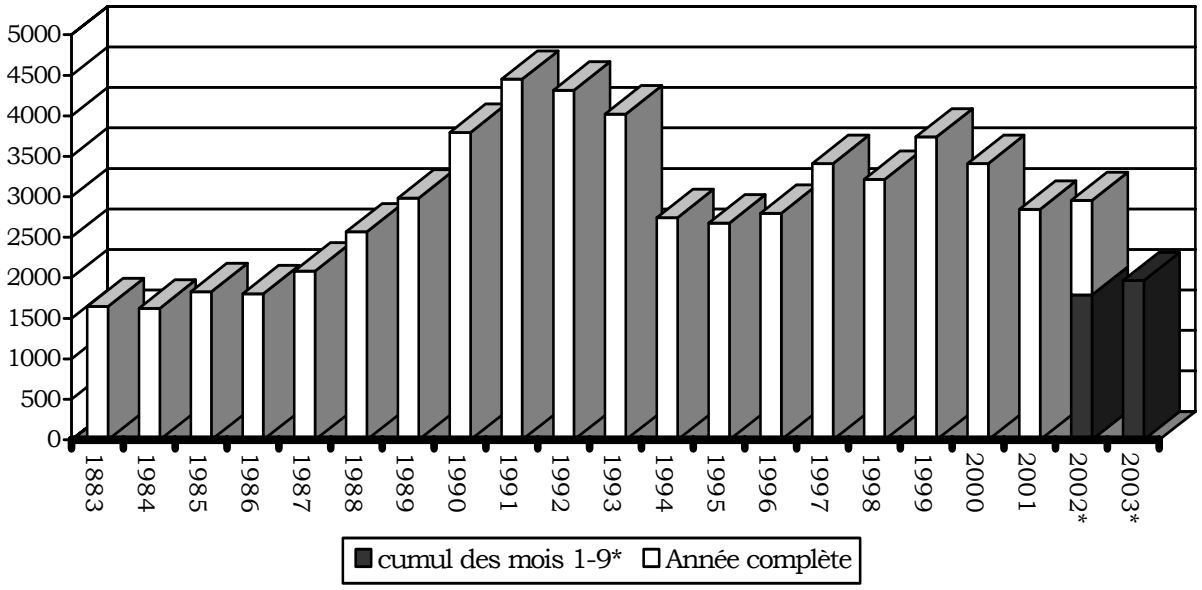
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1983

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 2002, le nombre est de 2.956 unités de logement, contre 2.846 unités autorisées en 2001, constituant une augmentation de 3,9 %.

Quant à l'année 2003, il y a lieu de relever que le nombre de logements (cumul des mois 1-9), a de nouveau progressé comparé à la même période de l'année 2002, soit de 10 %. Ainsi, le nombre est passé en 2002 de 1.786 unités à 1.965 unités en 2003 pour les 9 premiers mois de chaque année.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1983 et 2003



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

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.

Tableau 3: Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2002 et 2003 (cumul des mois 1-9)

	2002	2003	
	autorisations	**autorisations**	**variation %**
Maisons individuelles	506	571	+ 12,8
Maisons à appartements			
- bâtiments	170	198	+ 16,5
- logements	1.143	1.136	+ 16,9
Logements dans bâtiments non résidentiels	137	58	- 57,7
Total logements	1.786	1.965	+ 10,0

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le nombre de logements des maisons individuelles a de nouveau augmenté en 2003 par rapport à 2002, soit de + 12,8 %, tout comme celui concernant les logements dans les maisons à appartements qui affiche une progression de 16,9 % pour les 9 premiers mois de chaque année.

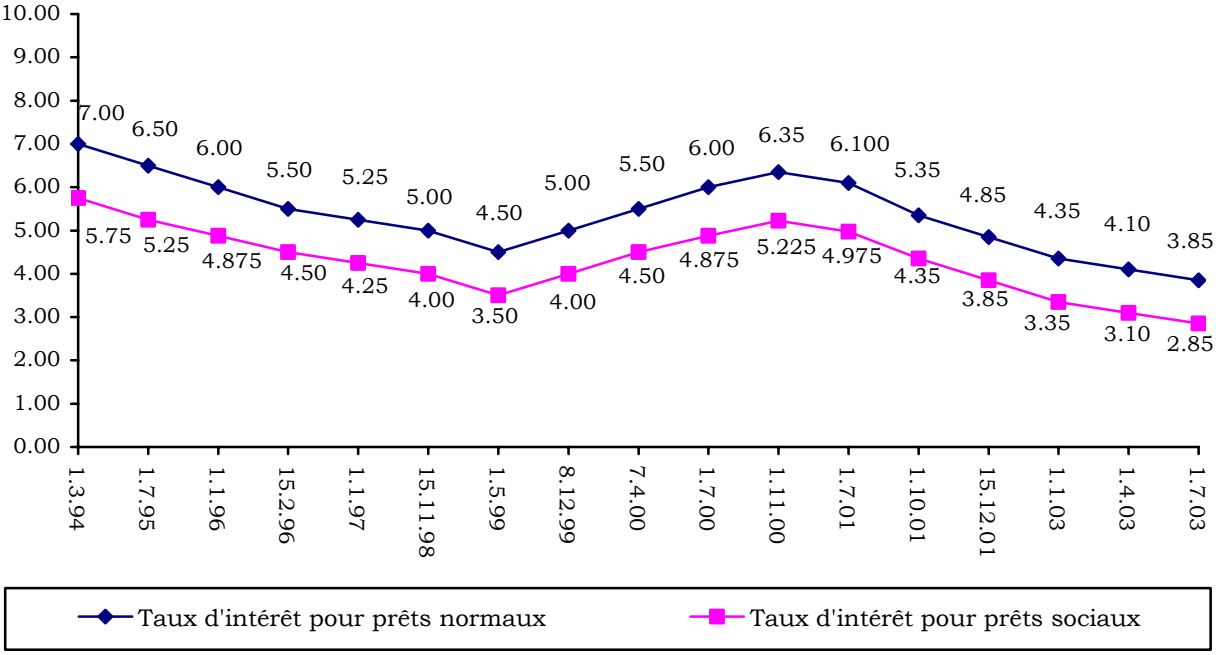
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1993

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 six reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1994 et 2004



Source et graphique : Département du Logement

Entre le 1er août 1993 et le 1er 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 des 28 juin, 1er octobre et 14 décembre 2001, 27 décembre, 7 mars et 1er juillet 2003, le taux social a de nouveau baissé jusqu'à 2,85 %.

1.2. L'offre de logements

On constate le nombre important des ménages qui, en raison de la flambée des prix, notamment des terrains à bâtir, éprouvent de plus en plus des difficultés à trouver un logement adéquat à un prix raisonnable. Vu le nombre croissant de ménages s'installant de l'autre côté de nos frontières, les milliers de ménages logés dans des conditions insatisfaisantes, et le nombre important de ménages surendettés en raison de dépenses engagées pour l'accès à un logement, les pouvoirs publics ont engagé toute une palette de mesures afin de remédier à cette situation.

Dans ce sens, le 8e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés porte sur un ensemble de quelque 10.800 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 6.400 logements, dont 3.140 destinés à la vente et 3.160 logements locatifs, à construire ou à rénover dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles.

De plus, la loi du 30 juillet 2002 prévoyant 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:

- ainsi, à partir de la date de la déclaration du Premier Ministre de 2002 jusque fin 2004, la taxe sur la réalisation de plus-values lors de la vente de terrains ou d'immeubles a été ramenée à 25 % du taux d'imposition moyen;

- 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 en vue de la promotion du logement ont été concrétisées, telle que la modification des dispositions légales relatives aux aides à la construction d'ensembles, dont:

° l'augmentation à 70% - voire même à 75% - du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location par les promoteurs publics,

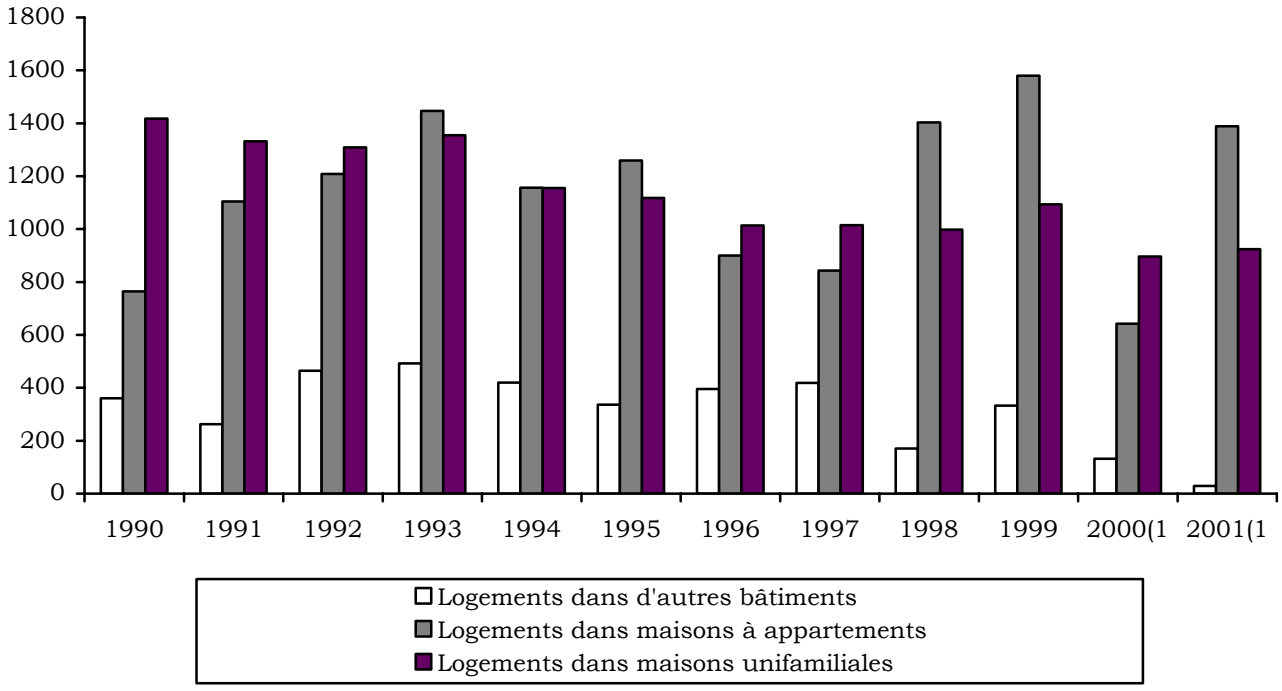
° la participation étatique jusqu'à 100% de la création non seulement de logis pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile, mais également pour les logements destinés à l'hébergement d'étudiants, stagiaires ou apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire par les promoteurs publics.

1.2.1. Evolution du nombre des logements achevés entre 1990 et 2001

Entre 1990 et 2001, 31.134 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.595 unités par année.

Entre 1990 et 1995, cette moyenne a été dépassée avec 2.827 logements achevés (+ 8,9 %). Pour la période 1996 à 2001, on comptait 2.362 logements achevés en moyenne, soit - 9,1 %.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2001



Source: STATEC - Graphique: Département du Logement

1) Concernant la production des années 2000 et 2001, 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 1990, quelque 56 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des *maisons unifamiliales*. Onze années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 39 %.

Aux 922 maisons unifamiliales réalisées en 2001 correspond une surface totale construite de 264.711 m^2, soit un volume bâti de 875.247 m^3.

Quant aux *appartements achevés*, leur quote-part a atteint 52.8 % de l'ensemble des logements achevés en 2001.

Aux 1.237 appartements correspondent 162.496 m^2 de surface construite, ainsi que 525.512 m^3 de volume bâti pour l'année 2001.

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 (175,2 m² en 2001 contre 174,7 m² en 2000) alors que celle des logements dans les immeubles collectifs a évolué de 82,6 m² à 85,2 m² entre 2000 et 2001.

De 1995 à 2001, la surface habitable moyenne par maison unifamiliale est passée de 166,6 m² à 175,2 m² (+5,2 %), celle des logements en maisons à appartement de 78,1 m² à 85,2 m² (+ 9,1 %).

Tableau 4: Evolution de la taille des logements entre 1995 et 2001 (en m²)

Année	Surface habitable par maison unifamiliale	Variations en %	Surface habitable moyenne par appartement	Variations en %
1995	166,6		78,1	
1996	168,6	+ 1,2	77,7	- 0,5
1997	169,8	+ 0,7	76,3	- 1,8
1998	172,4	+ 1,5	79,1	+ 3,6
1999	171,0	- 0,8	68,4	-13,5
2000	174,7	+ 2,2	82,6	+20,8
2001	175,2	+ 0,3	85,2	+ 3,1

Source: STATEC - bulletin 7/2003

- Evolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements

En 2001, 176 immeubles à appartements ont été réalisés au total, comprenant 1.389 unités de logements.

Tableau 5: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1991 et 2001

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements par immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
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
2000(1	95	642	
2001	150	1.237	

Source: STATEC - bulletin 7/2003

(1 Concernant la production de l'année 2000, le Statec note que la série statistique des bâtiments achevés subit une rupture de continuité (cf. décalage entre la date d'achèvement théorique appliquée jusqu'en 1999 et la date d'achèvement effective appliquée dès 2001) qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

- 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. Or, le niveau atteint en 2001 s'avère nettement inférieur à cette moyenne avec 5,3 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 2,1 en 2001.

Le nombre moyen des logements dans des immeubles à appartements achevés en 2001 est de 2,8 contre 2,9 en moyenne dans les années '90.

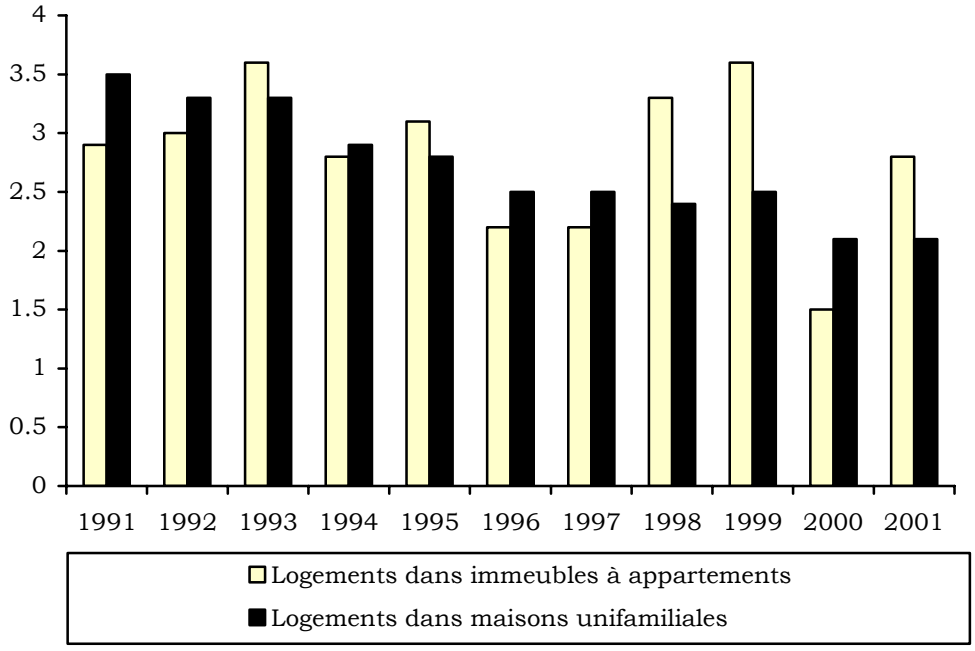
Tableau 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1991 et 2001

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.
1991	384.400	2.699	7,0	1.332	3,5	1.105	2,9
1992	389.600	2.982	7,4	1.309	3,3	1.208	3,0
1993	394.750	3.294	8,3	1.355	3,3	1.447	3,6
1994	400.200	2.732	6,8	1.154	2,9	1.140	2,8
1995	405.650	2.713	6,6	1.118	2,8	1.259	3,1
1996	411.600	2.242	5,4	1.016	2,5	813	2,2
1997	416.350	2.277	5,4	1.015	2,5	843	2,2
1998	422.050	2.572	6,1	998	2,4	1.403	3,3
1999	427.350	3.067	7,1	1.094	2,5	1.580	3,7
2000(1	433.600	1.671	3,9	896	2,1	642	1,5
2001	439.000	2.342	5,3	922	2,1	1.236	2,8

Source: STATEC - bulletin 6/2001

(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.

Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1991 et 2001



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

- Nombre de logements achevés selon les régions

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

Sur le plan national, le nombre total des logements achevés a continuellement progressé entre 1991 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 pour retomber en 2001 jusqu'à 2.342 logements.

En ce qui concerne plus particulièrement la période 1991-2001, 1.967 logements ont été achevés en moyenne par an dans le district de Luxembourg, 301 logements dans celui de Diekirch et 332 logements dans celui de Grevenmacher.

Tableau 7: Répartition régionale des logements achevés entre 1991 et 2001

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
1991	2.017 (232*)	74,7 (6,6*)	367	13,6	315	11,7	2.699	+ 6,1
1992	2.344 (427*)	78,1 (14,3*)	269	9,7	369	12,2	2.982	+ 10,5
1993	2.628 (302*)	79,8 (9,2*)	325	9,8	341	10,4	3.294	+ 10,5
1994	1993 (214*)	73,0 (7,8*)	296	10,8	443	16,2	2.732	- 17,0
1995	2.219 (531*)	81,8 (19,6*)	246	9,1	248	9,1	2.713	- 0,7
1996	1.684 (189*)	75,1 (8,4*)	253	11,3	305	13,6	2.242	- 17,3
1997	1.784 (331*)	78,4 (14,5)	192	8,4	301	13,2	2.277	+ 1,6
1998	1.960 (534*)	76,2 (20,8)	368	14,3	244	9,5	2.572	+ 1,3
1999	2.186 (741*)	71,3 (24,2)	357	11,6	524	17,1	3.067	+ 19,2
2000	1.225 (249*)	73,3 (14,9)	228	13,6	218	13,1	1.671	- 54,5
2001	1.592 (372*)	68,0 (15,9)	406	17,3	344	14,7	2.342	+ 40,2

Source: STATEC - bulletin 7/2003
* 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 2001, ils ont été en recul de 154 millions euros (-17,4 %), ce qui les a amenés au niveau de 733 millions euros.

Dans le *secteur résidentiel,* (y compris bâtiments semi-résidentiels), les investissements ont été de 443 millions euros, soit – 7,5 % par rapport à 2003.

En 2001, la part des maisons unifamiliales a atteint 62 % de l'ensemble des investissements dans le segment des « bâtiments résidentiels » contre 60 % en 2001. La quote-part des maisons à appartements se situait à 38 % contre 40 % l'année précédente.

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 2001 de 279.900 euros pour les maisons unifamiliales (2000 : 269.200 euros) et de 125.800 euros pour les logements dans les maisons à appartements (2000 : 122.000 euros), les évolutions respectives étant de + 4,0 % et + 3,1 %.

Quant aux *prix par par m^2 de surface habitable*, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.541 euros en 2000 à 1.597 euros en 2001 (+ 3,6 %), celui des maisons à appartements de 1.492 à 1.489 euros (- 0,2 %).

Le *prix par m^3 de volume bâti* des maisons unifamiliales a évolué de 288 euros en 2000 à 295 euros en 2001 (+ 3,5 %), celui des bâtiments collectifs de 265 euros à 298 euros (+ 12,5 %).

- Bâtiments résidentiels réalisés en 2001 selon les maîtres d'ouvrage respectifs

Les 881 bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2001 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 8: Bâtiments résidentiels construits en 2001 par les divers maîtres d'ouvrage

	Nombre de bâtiments construits par					
Bâtiments résidentiels	**Particuliers (personnes physiques)**	**Promoteurs, Sociétés et entreprises de construction**	**A.S.B.L.**	**Etat, communes etc.**	**Sociétés (personnes morales)**	**Total**
Maisons unifamiliales	850	54	-	16	2	922
(dont maisons préfabriquées)	(4)	-	-	-	-	(4)
Immeubles à appartements	31	116	-	1	2	150
Bâtiments au total	881	170	-	17	4	1 072

Source: STATEC - bulletin 7/2003

D'après le tableau ci-avant, 1.072 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2001.

Tableau 9: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1970 et 2001

Année	Maisons unifamiliales				Logements dans immeubles à appartements			
	Prix par logt en euros	Var. en %	Prix par m² de surface hab. en euros	Var. en %	Prix par logt en francs	Var. en %	Prix par m² de surface hab. en euros	Var. en %
1970	34.903		261		21.344		261	
1980	91.869		632		46.182		540	
1985	123.823		827		69.509		812	
1990	170.873		1.069		87.258		1.004	
1991	180.243	5,5	1.135	6,2	79.747	-8,6	1.021	4,8
1992	198.637	10,2	1.215	7,1	91.349	14,5	1.217	6,9
1993	206.891	4,2	1.246	2,6	93.133	2,0	1.229	0,9
1994	216.460	4,6	1.309	4,9	98.489	5,7	1.306	6,2
1995	216.758	0,2	1.299	-0,7	98.537	0,0	1.284	- 1,8
1996	224.046	3,3	1.329	2,3	93.679	-5,0	1.253	- 2,4
1997	231.631	3,4	1.364	2,6	97.372	3,9	1.244	- 0,7
1998	238.622	3,0	1.384	1,5	110.100	13,1	1.408	13,2
1999	248.400	4,1	1.453	4.9	98.000	-11,0	1.490	+ 5,8
2000	269.200	8,4	1.541	6,1	122.000	24,5	1.492	0,1
2001	279.900	4,0	1.597	3,6	125.800	3,1	1.489	- 0,2

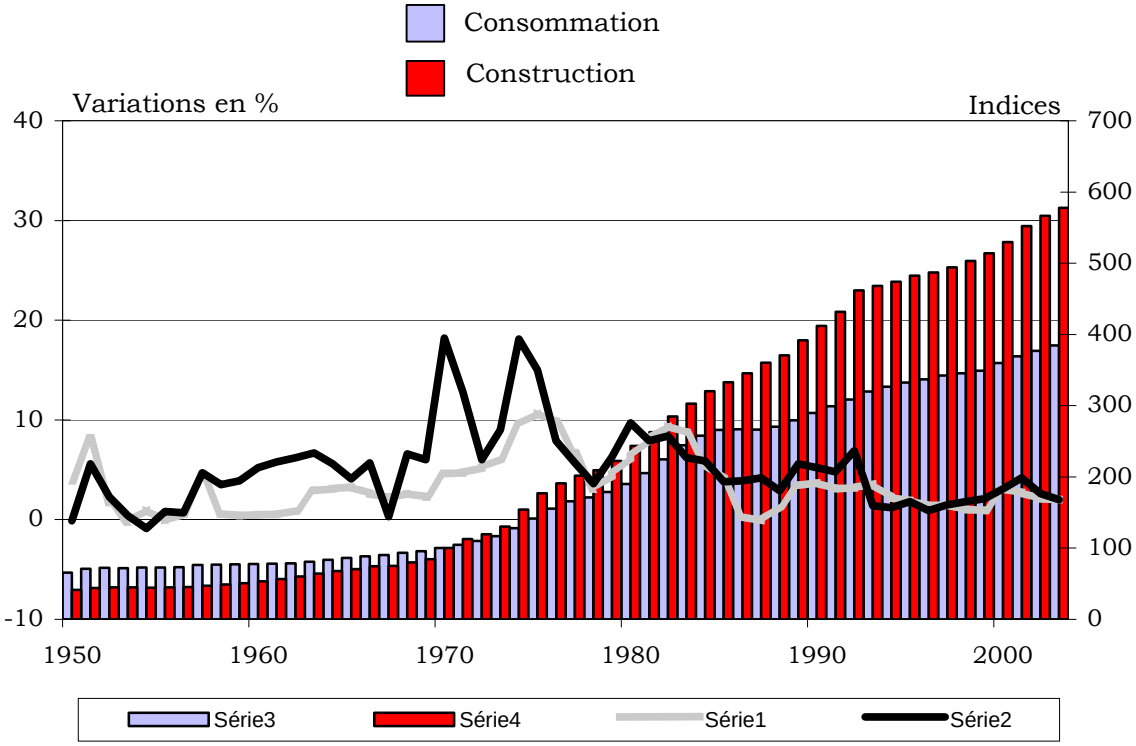
Source: STATEC - bulletin 7/2003

En 2001, le *prix par logement* dans le cas des maisons unifamiliales a continué à progresser par rapport à 2000, soit de + 4 %. Entre 1990 et 2000, cette progression était de 57,5 %.

Quant au prix par logement dans le cas des immeubles à appartements, ceux-ci ont évolué en 2001 de 3,1 % par rapport à l'année 2000. De 1990 à 2000, l'évolution de ces prix a connu une progression de 40 %.

Quant au genre des bâtiments, les 922 maisons unifamiliales construites constituent 86 % de l'ensemble des « bâtiments résidentiels ».

Graphique 7: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2003 (base 100 en 1970)



Source : STATEC

L'indice des prix de la construction a atteint en 2003 le taux de 577,92 points, correspondant à une augmentation de 2 % par rapport à celui atteint en 2002.

A titre comparatif, le taux annuel moyen pendant les années 1993-2000 fut de 1,7 %.

2. Résultats du recensement de la population 2001 en matière de logement (réalisé par le STATEC)

L'objectif du présent chapitre consiste à analyser de plus près les résultats obtenus lors du dernier recensement général de la population du 15 février 2001 par rapport au volet « Population », vu sous ses aspects « Maisons, logements et ménages ».

Tableau 10: Constructions habitées et ménages

Année (recensement)	Nbr. de construction habitées	Nbr. de ménages	Nbr. de ménages par construction habitée	Nbr. de personnes par construction habitée	Nbr. de personnes par ménage
1981	94.045	128.456	1,36	3,88	2,83
1991	105.780 (+12,5%)	144.686 (+12,6)	1,37	3,64	2,66
2001	119.616 (+13,1%)	171.953 (+18,8 %)	1,44	3,61	2,51

Source : Annuaire statistique, 2003

L'évolution du rapport des constructions habitées par ménage, qui a été encore presque identique entre 1981 et 1991, se décalait nettement en faveur du nombre des ménages pendant la période 1991 – 2001.

A noter également que le nombre de personnes constituant un ménage a progressivement diminué entre 1981 et 2001, soit de 11,3 %, se traduisant forcément par une plus grande demande de logements.

Tableau 11: Ménages privés selon la modalité de jouissance du logement

Recensement	Total	Propriétaires	Non-propriétaires	Sans indication
1981	128.281	75.921 (59,2%)	50.482 (39,4%)	1.878 (1,4%)
1991	144.686 (+12,6%)	93.129 (64,4%)	47.810 (33,0%)	3.747 (2,6%)
2001	171.953 (+18,8%)	114.509 (66,6%)	50.882 (29,6%)	6.562 (3,8%)

Source : Annuaire statistique, 2003

Entre 1981 et 2001, le taux des propriétaires a évolué de 55,2 % à 66,6 %, soit + 11,4 %, alors que celui des locataires a diminué pendant la même période de presque 10 %.

Tableau 12: Ménages privés selon le nombre de personnes

Ménages	Année					
	1981	%	1991	%	**2001**	%
1 personne	26.608	20,74	36.847	25,97	50.384	29,30
2 personnes	36.523	28,47	40.900	28,27	48.573	28,25
3 personnes	27.185	21,19	28.431	19,65	29.251	17,01
4 personnes	22.453	17,50	24.984	17,27	28.281	16,45
5 personnes	9.678	7,54	9.231	6,38	10.937	6,36
6 personnes	3.769	2,94	3.032	2,10	3.382	0,20
7 personnes	1.235	0,96	769	0,05	758	0,04
8 personnes	484	0,01	264	--	245	--
9 personnes	346	--	228	--	84	--
10 personnes					35	--
11 personnes et plus					23	--
Total	128.281	100	144.686	100	**171.953**	100

Source : Annuaire statistique, 2003

En 2001, 29,3 % des ménages étaient constitués d'une personne contre 28,3 % constitués de 2 personnes.

75 % de l'ensemble des ménages étaient constitués de 3 personnes au maximum contre 73,4 % en 1991.

Tableau 13: Ménages privés par taille du ménage selon le nombre de pièces

Spécification	Total	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers.	7 pers.	8 pers.	9 pers. et plus
Total ménages	171.953	50.384	48.573	29.251	28.281	10.937	3.382	758	245	142
Nombre de pièces										
1	5.314	4.513	561	134	79	21	5	-	1	-
2	6.692	4.533	1.418	438	193	90	17	1	1	1
3	15.237	8.518	4.159	1.503	781	203	58	11	3	1
4	28.357	10.366	9.488	4.717	2.801	765	177	29	12	2
5	29.324	6.515	9.865	6.041	5.055	1.409	354	60	15	10
6	29.876	5.163	9.090	6.293	6.480	2.169	523	107	33	18
7	21.728	3.049	6.025	4.252	5.407	2.217	615	109	37	17
8	14.050	1.844	3.540	2.620	3.522	1.700	615	149	40	20
9 et plus	13.326	1.366	2.864	2.453	3.284	2.065	888	255	94	57
Sans indications	8.049	4.517	1.563	800	679	298	130	37	9	16
Personnes au total	432.037	50.384	97.146	87.753	113.124	54.685	20.292	5.306	1.960	1.387
Pièces au total	901.089	193.780	256.523	167.393	176.849	73.719	24.170	5.668	1.909	1.078
Nombre moyen de pièces										
Par personne	2,2	4,2	2,7	2,0	1,6	1,4	1,2	1,1	1,0	0,8
Par ménage	5,5	4,2	5,5	5,9	6,4	6,9	7,4	7,9	8,1	8,6

Source : Annuaire statistique, 2003

Dans 51 % des cas, l'ensemble des ménages disposaient en 2001 entre 4 et 6 pièces d'habitation.

37,5 % des personnes seules vivaient dans des logements comprenant 3 à 4 pièces, 58,6 % des ménages comptant 2 personnes dans des logements ayant 4 à 6 pièces.

Quant aux ménages comptant 3 personnes, 42,2 % disposaient d'un logement comprenant 5-6 pièces alors que presque 60 % des ménages à 4 personnes disposaient entre 5 et 7 pièces d'habitation.

Ainsi, on comptait en 2001 2,2 pièces par personne contre 5,5 pièces par ménage et 2,5 personnes par ménage.

Tableau 14: Ménages privés habitant des logements classiques par surface selon le nombre d'occupants

Spécification	Ménages considérés	Moins de 50 m²	50 à 99 m²	100 à 149 m²	150 m² et plus	Sans indications
Nombre de Ménages	169.198	9.262	46.763	53.516	44.216	15.441
Nombre d'occupants						
1	49.006	6.793	19.271	11.275	5.240	6.427
2	48.005	1.540	14.420	17.432	11.361	3.252
3	28.930	523	6.793	10.437	9.031	2.146
4	27.996	290	4.398	9.774	11.414	2.120
5	10.809	88	1.424	3.339	4.999	959
6	3.338	26	364	943	1.631	374
7	745	-	66	216	354	109
8	240	2	20	64	127	27
9	76	-	4	21	37	14
10 et plus	53	-	3	15	22	13
Nombre total d'occupants	426.259	13.214	96.074	141.269	139.559	36.143

Source : Annuaire statistique, 2003

D'après les résultats figurant dans le tableau ci-dessus, 31,6 % des ménages habitaient en 2001 des logements ayant une surface comprise entre 100 et 149 m², contre 27,6 % habitant des logements d'une taille comprise entre 50 et 99 m² et 26,1 dont les logements mesuraient 150 m² et plus.

La plupart des personnes vivant seul (39,3 %) habitaient à ce moment un logement mesurant entre 50 et 99 m² contre 36,3 % de ménages comptant 2 personnes et dont le logement mesurait entre 100 et 149 m².

Quant aux ménages comptant 3 personnes, la plupart vivaient respectivement sur 100 à 149 m² (36,1 %) et sur 150 m² et plus (31,2 %).

40,1 % des ménages à 4 personnes vivaient sur 150 m² et plus, comparés aux 46,2 % des ménages à 5 personnes occupant également une surface d'habitation supérieure à 150 m².

3. Observatoire de l'Habitat

Compte tenu de la complexité croissante du secteur du logement, la collecte de données fiables, indispensables pour retracer la globalité et le mode de fonctionnement de ce domaine d'activité fait de plus en plus défaut – et ceci malgré le mérite indéniable du STATEC par rapport à la collecte de données dans le domaine du logement, telle que la publication régulière du nombre des autorisations de bâtir, du nombre des bâtiments achevés ou des données recueillies lors des recensements périodiques de la population.

Créé début 2003 au sein du Département du Logement, le nouveau service dit « Observatoire de l'Habitat », a pour mission de combler ces lacunes, notamment dans des domaines de recherche, tels que:

- l'analyse de l'offre et de la demande des maisons uni-familiales, appartements, logements de luxe, etc.,
- l'étude de près de l'évolution des prix de vente/ d'acquisition réelle des différentes transactions immobilières (logements et terrains à bâtir),
- l'état des lieux des logements inoccupés ou transformés en bureaux, etc.

La création d'un tel instrument permettra désormais de remédier au manque actuel de certaines données et de statistiques fiables, indispensables à la planification d'une politique cohérente et efficace à court, moyen et long terme en matière de logement en particulier et de l'habitat en général.

Il va de soi que le Département du Logement à lui seul ne saurait concrétiser un tel projet mais que sa réalisation dépendra de l'étroite collaboration entre plusieurs acteurs compétents en ce domaine, alors qu'au département du logement incombera notamment le rôle d'initiateur et de coordinateur.

Pour mener à bien cette mission, le Département du Logement s'est assuré les services du CEPS/Instead moyennant un accord sur base d'un programme de travail qui devrait s'opérer en principe en trois phases, à savoir:

1) la collecte et la centralisation de données concernant le logement,
2) l'analyse de données collectées,
3) la diffusion des données et des analyses effectuées.

Fin octobre 2003, le nouveau service a publié sa première « Note de l'Observatoire de l'Habitat », réalisée en collaboration avec le STATEC, notamment sur base des résultats obtenus en la matière lors du dernier recensement de la population en 2001.

Elle avait pour objet l'étude des caractéristiques de l'ensemble des logements habités au Luxembourg entre 1991 et 2001, tant des maisons uni-familiales que des maisons à appartements.

Ainsi, il a été souligné que le fort accroissement du parc de logements habités, notamment dû à l'augmentation du nombre de ménages, a entraîné cinq modifications majeures:

- une poursuite de la concentration des logements dans les centres urbains,

- une accentuation de la dispersion des logements dans les zones périurbaines et rurales,

- un rajeunissement du parc de logements habités,

- un essor du nombre d'appartements proportionnellement plus important que celui du nombre de maisons individuelles,

- une amélioration sensible du confort spacieux et technique.

Ces évolutions révèlent une adaptation des ménages aux changements des marchés immobiliers. Elles induisent plus particulièrement un phénomène d'urbanisation des espaces ruraux qui, s'il se confirme dans l'avenir, entraînera des modifications importantes sur l'organisation spatiale du pays ainsi que sur la conception même de l'habitat.

4. Débat d'orientation de la Chambre des Députés sur la politique du logement du Gouvernement

A l'issue du débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement, ayant eu lieu le 19 mars 2003, une motion a été formulée par la Chambre des Députés avec la teneur suivante:

« **La Chambre des Députés**

Considérant

- les efforts substantiels réalisés ces derniers temps par le Gouvernement dans le domaine du logement;

- le programme d'action « Logement » adopté par le Gouvernement en 2001;

- le 8e programme de construction de logements subventionnés prévoyant la création de 9.000 logements nouveaux;

- l'insuffisance de l'offre de terrains pour satisfaire la demande qui a provoqué une flambée des prix des terrains à bâtir au cours des dernières années;

- les difficultés qu'éprouvent de ce fait les ménages même à revenu moyen à acquérir un logement à un prix abordable;

- les mesures fiscales temporaires et durables (droit d'enregistrement) récemment votées par la Chambre des Députés et devant encourager l'offre sur le marché d'immeubles et de terrains à bâtir;

- que, malgré la préférence de notre population pour le logement en propriété, il existe une demande non négligeable pour le logement locatif;

- que l'investissement dans l'immobilier locatif ne connaît pas le même engouement que l'investissement mobilier;

- que, malgré les efforts des promoteurs publics dans le domaine du logement à coût modéré, il existe toujours des ménages à revenu modeste qui ne trouvent pas de logement à un loyer adapté à leur revenu.

Encourage le Gouvernement

- dans ses efforts pour favoriser l'habitat et pour freiner l'éclatement des fonctions urbaines, la dispersion et la ségrégation de l'habitat, l'augmentation du prix du foncier ainsi que la pollution et les nuisances environnementales;

- dans sa proposition d'alléger la procédure d'adoption des plans d'aménagements particuliers (PAP) en imposant des délais impératifs à respecter par toutes les autorités à tous les stades de la procédure;

- dans sa tentative d'élaboration – et en accord avec les autorités communales- d'un règlement uniformisé sur les bâtisses, les voies publiques et les sites qui impose à toutes les communes des normes minima de sécurité, d'hygiène et de salubrité ;

- à poursuivre ses efforts en vue de la création d'un nombre accru de logements à coût modéré destinés à la vente, mais aussi et surtout à la location.

Invite le Gouvernement

- à revoir les critères d'octroi des aides au logement afin de permettre aux ménages à revenu moyen de bénéficier de ces aides;

- à encourager les promoteurs publics à recourir plus systématiquement à la formule du bail emphytéotique;

- à encourager les promoteurs publics à créer des réserves foncières en poursuivant sa politique de participation au financement de l'acquisition de terrains;

- à étudier l'introduction d'un droit de préemption au profit des communes sur les offres de terrains et immeubles faites sur leur territoire;

- à encourager les promoteurs publics à réaliser des projets d'habitat de qualité qui répondent aux besoins de la population, aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie;

- à mener une réflexion approfondie au sujet de la capacité financière des communes, essentiellement pour celles qui envisagent de concrétiser et celles qui ont déjà concrétisé leurs potentialités de développement en matière de logement, le tout au vu des dépenses subséquentes à l'accroissement de la population;

- à poursuivre les efforts entamés sur le plan fiscal afin d'encourager une augmentation de l'offre de terrains sur le marché et à recourir à des mesures plus contraignantes, dans l'hypothèse où les mesures incitatives n'aboutiraient pas à des résultats concrets;

- à réformer, en concertation avec les autorités communales, les dispositions en matière de l'impôt foncier dans le but d'enrayer la rétention de terrains à bâtir pour des raisons de spéculation et d'éviter que des maisons entières ne restent inhabitées par manque d'intérêt de leur propriétaire, tout en veillant dans ce contexte à ce que les familles qui souhaitent transmettre des terrains à leurs enfants à des fins d'habitation personnelle ne soient pas touchées par ces mesures;

- à prévoir des dispositions sanctionnant ceux qui transforment sans autorisation les immeubles ou appartements construits à des fins d'habitation en des locaux devant servir à titre de bureaux ou de commerces;

- à réformer la législation sur le bail à loyer, dans le but d'encourager l'investissement dans le logement locatif, dans le sens:

  + à supprimer la différenciation entre les maisons construites avant ou après le 10 septembre 1944 et à prévoir, le cas échéant, une adaptation progressive des loyers pour les contrats en cours;

  + à maintenir le taux de 5% pour déterminer le loyer et, en ce qui concerne la valeur à prendre en considération pour le calcul du loyer, à se baser sur le capital réellement investi (valeur du terrain comprise) et sur le degré de vétusté de l'immeuble;

  + à ramener le délai d'adaptation des loyers de 3 ans à 2 ans;

  + à rééquilibrer les droits et devoirs respectifs des locataires et propriétaires, notamment en raccourcissant les délais dans lesquels un locataire doit, dans des cas bien déterminés, libérer un logement;

  + à établir une définition d'un logement de luxe qui prend en considération le critère du capital investi par m^2 de surface habitable et à exclure les logements de luxe des dispositions de la loi sur le bail à loyer;

  + à réformer les commissions de loyer dans les sens d'une plus grande professionnalisation;

- à étudier la création d'une agence de location pour logements à loyer modique qui prend en charge la gestion de la location desdits logements en lieu et place des propriétaires;

- à mettre en œuvre le carnet de l'habitat afin de profiter du parc immobilier existant en favorisant la rénovation d'anciennes bâtisses de manière durable dans le cadre des dispositions de la prime d'amélioration ainsi que la conservation et l'amélioration du patrimoine immobilier existant.».

Suite à ce débat d'orientation, le Ministre du logement a transmis un dossier à l'ensemble des responsables communaux en vue de les sensibiliser, voire motiver à s'engager davantage dans une politique active du logement et de l'habitat en rappelant entre autres le rôle important qu'assume le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat en tant que partenaire idéal des villes et communes, capable de lancer des initiatives urbanistiques, d'acquérir terrains et immeubles, de mener les opérations de rénovations en maîtrise d'ouvrage, ou de prendre en charge la vente ou la location des bâtiments construits.

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT

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

Les aides présentées dans ce chapitre sont celles que le Gouvernement a introduites par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses 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/ou bonifications d'intérêt.

La loi de 1979 autorise également l'Etat 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 2003

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:

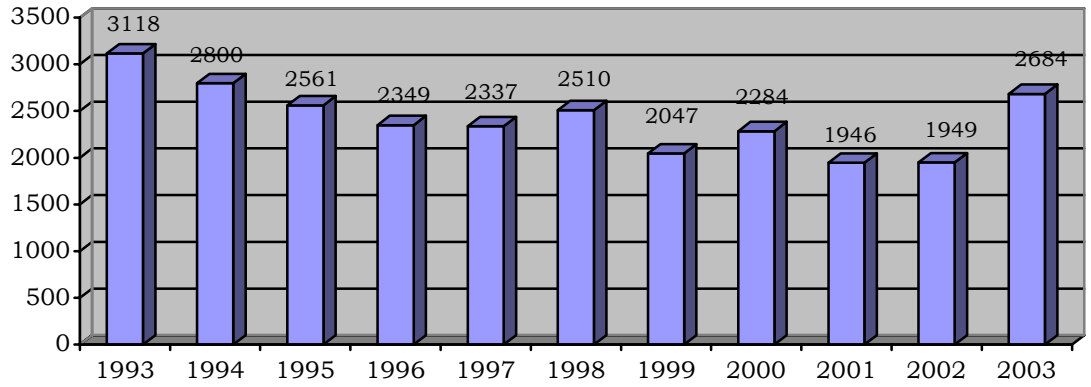
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques.

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 2.684 unités, le nombre des primes accordées en 2003 a connu une forte progression comparée à celui de 2002 (+37,8 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 11.487.250 euros en 2003.

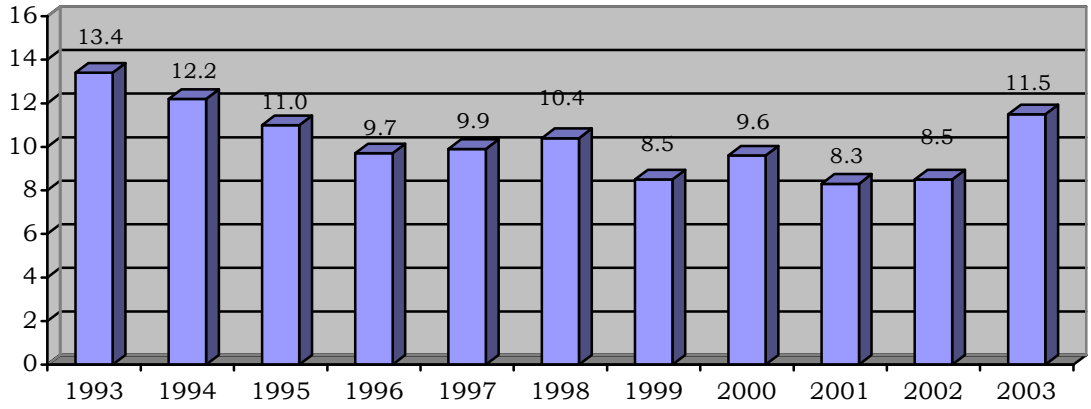
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1993 et 2003



Source et Graphique: Département du Logement

Entre 1993 et 2002 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.390 unités. Quant au chiffre réalisé en 2003, il se situe au-dessus de cette moyenne avec 2.684 primes accordées (+12,3 %).

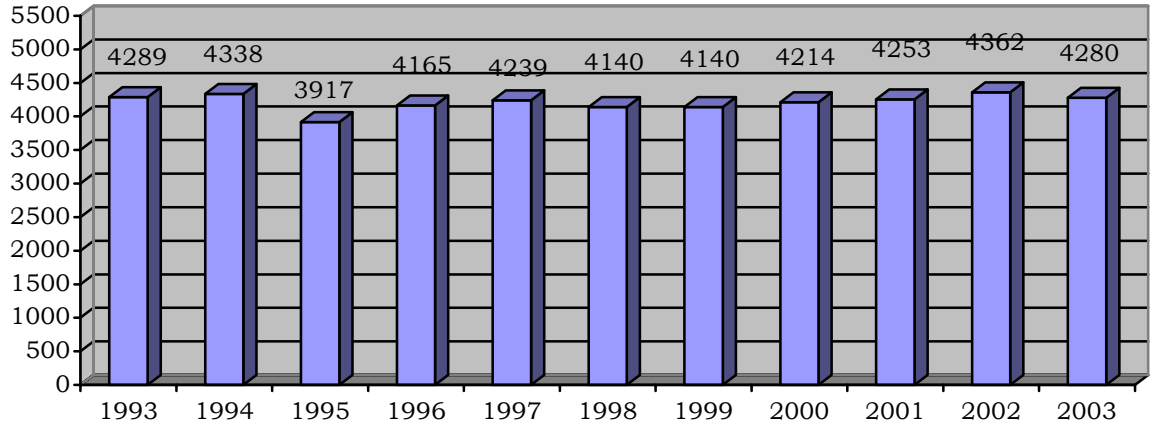
Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1993 et 2003 (en millions euros)



Source et Graphique: Département du Logement

En 2003, les 2.684 primes accordées portaient sur un montant total de 11.487.250 euros, soit quelque 3 millions euros de plus qu'en 2002.

Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1993 et 2003



Source et Graphique: Département du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2003 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été légèrement inférieure -2%) à celui obtenu en 2002.

Tableau 15: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1993 et 2003

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2003	70	30
Total	Moyenne: 67,5	Moyenne: 32,5

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 16: 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
2003	872	1011	1883	604	197	801	2684

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.

Toutefois, l'année 2003 a connu à nouveau une forte progression par rapport aux deux années précédentes (+38%). Suite au renforcement du personnel du Service des Aides au Logement en 2003, le nombre des dossiers évacués a ainsi pu être augmenté sensiblement.

En 1989, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,9:1 contre 2,35:1 en 2003.

1.1.1.2. Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'Etat 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 un 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 2003, le nombre de primes admises a été de 838 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.758 euros par bénéficiaire de sorte que le cercle des bénéficiaires a triplé par rapport à l'année 2002.

1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

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

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2003, 1.036 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 452 (43,6%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 715.577 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 1.583 euros (+33,4 %) en 2003.

Entre 1989 et 2003, un montant total de 17,47 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 12.419 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 2003, 83 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de quelque 1.000 euros. 73 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, 1.760 personnes ont pu bénéficier de cette nouvelle mesure.

1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2003, 7 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 2003, le montant moyen par prime allouée a été de 7.774 euros.

Entre 1989 et 2003, 224 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,264 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 1994 - 2004.

Tableau 17: Aides en capital accordées/à accorder entre 1994 et 2004
(en millions euros)

	1994*	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	**2003***	**2004°**
Prime de Construction + Prime d'architectes	4,94	3,68	3,67	3,19	3,30	3,8	3,05	1,82	2,46	3,25	10,00
Prime d'acquisition	7,19	7,57	6,38	6,87	7,0	6,0	7,73	4,86	6,09	8,32	
Prime d'épargne	1,74	1,98	2,35	2,23	3,1	1,64	1,39	0,68	0,66	2,31	2,5
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	1,84	1,31	1,16	1,29	1,04	1,19	0,91	0,74	0,8	0,71	4,07
Total	16,49	14,54	13,56	13,58	14,44	12,63	13,08	8,10	10,01	**14,60**	**16,57**

* 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*.

Entre 1989 et 2003, environ 60 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor.

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2003, le montant total des remboursements a été de 6,28 millions euros et concernait quelque 2.426 dossiers.

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 2,85 % (3,10 jusqu'au 30 juin 2003).

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2003, un montant global de 17.877.337 euros (-19,8 % par rapport à 2002) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,49 millions euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 171.333 unités en 2003, soit +8,4 % par rapport à 2002.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2003, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 279,6 millions euros, soit en moyenne 18,65 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.

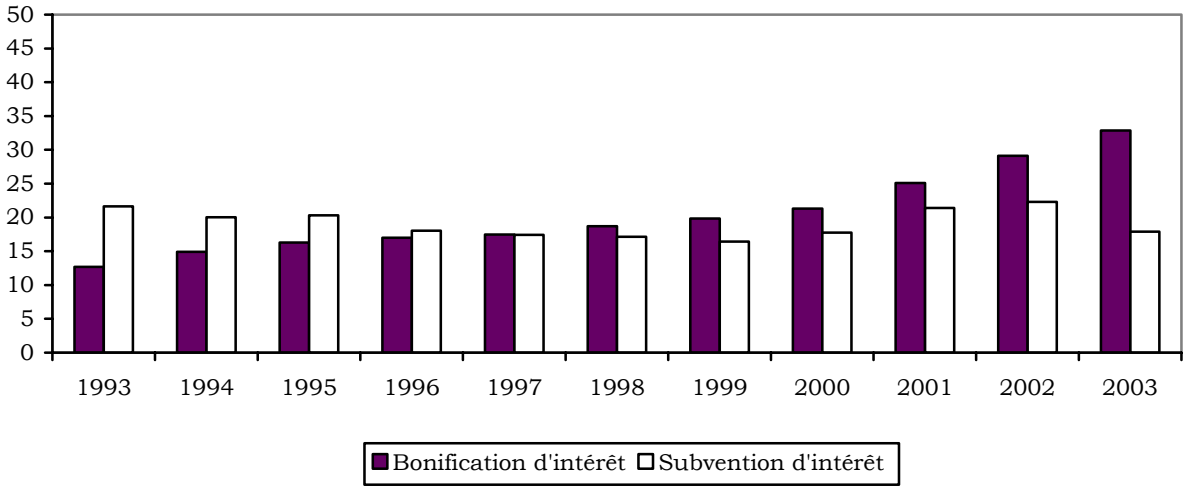
Depuis le 1er juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

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

Ainsi, pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2003, 361.169 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 32.884.638 euros, soit quelque 2,74 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2003, quelque 243,3 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1993 et 2003



Source et Graphique: Département du Logement

Aux 50.761.975 euros accordés en 2003 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 532.502 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1993 et 2003

Source et Graphique : Département du Logement

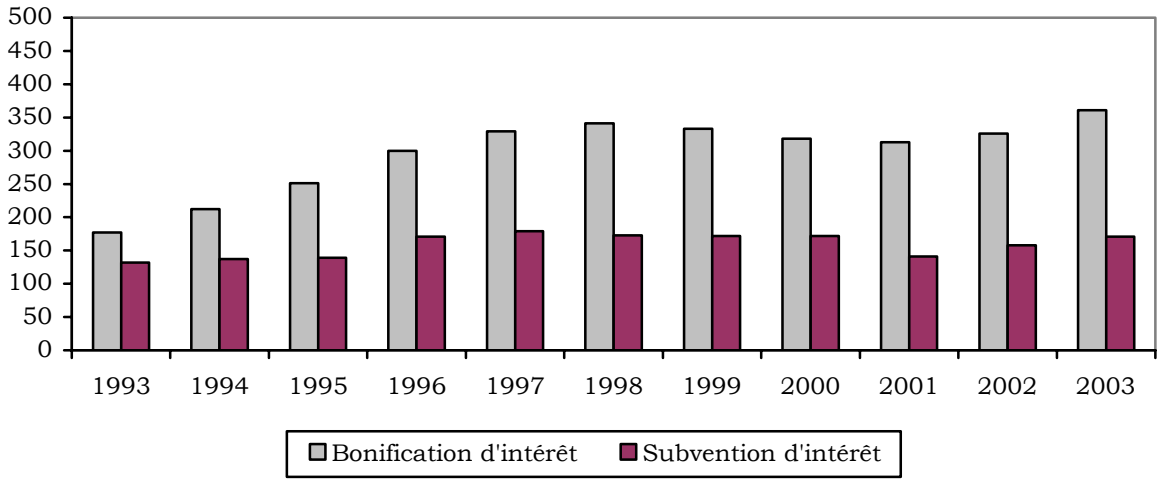


Tableau 18: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1993 et 2004
(en millions euros)

Année	**Bonifications d'intérêt**	**Subventions d'intérêt**	Total
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	32,88	17,88	50,76
2004*	51,5		
Total 1992 – 2003			**491,5**

* 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 475 millions euros entre 1992 et 2003.

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 28 garanties de l'Etat accordées en 2003 s'élevaient en moyenne à 30.287 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 2003

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 2003 (en euros)

1.	Crédits-taudis accordés	115.000,-
2.	Prêts en cours	
	Solde au 31.12.2003	3.721.338,-
	crédit-taudis accordés en 2003 mais non encore liquidés	0,-
	Total	3.721.338,-

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

Entre 1989 et 2003, quelque 726 demandes ont été adressées au Ministre du Logement, dont 429 (59 %) ont connu une suite favorable portant sur un montant global de 6,76 millions euros, soit environ 15.758 euros en moyenne par crédit-taudis.

Sur les 8 crédits-taudis accordés en 2003, 4 crédits-taudis étaient des reports partiels de crédits-taudis accordés ultérieurement et 4 seulement étaient des crédits nouvellement accordés.

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

Depuis 1987, le Ministre du Logement accorde annuellement un montant de 49.579 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 2 enfants (en-dessous de 15 ans) à charge. Ne sont pas pris en considération les requérants bénéficiant du RMG.

En 2003, 11 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 2003 se situent actuellement entre 15.000 euros et 25.000 euros.

1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2003

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 2003*

  En 2003, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 50,19 % des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition, alors que le groupe des ménages consitutés d'une seule personne 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 2002.

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2003*

  Avec 47,4 % des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (44,6%).

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2003*

  Parmi les 2.684 ménages ayant bénéficié en 2003 d'une prime de construction/d'acquisition, 35,4 % disposaient d'un revenu imposable annuel inférieur à 18.360 euros.

  Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu (moins de 18.360 euros) sont proportionnellement beaucoup plus représentés que ceux disposant d'un revenu moyen ou élevé.

  A relever que les taux de pourcentage de l'année 2003 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2003

En 2003, environ 78,7 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

25,7 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 22.500 euros contre 23,6 % en 2002, alors que 42,9 % avaient un revenu imposable supérieur à 22.500 euros.

A relever également que 48,5 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est plus ou moins identique à celui obtenu en 2002.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2003

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

  La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (65%) à bénéficier en 2003 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2003 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2002.

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

  Par rapport à 2002, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 70,9 % en 2003.

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

  En 2003, 18,6 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 18.360 euros, alors que 21,1 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 18.360 et 23.000 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2003 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

  Tout comme en 2002, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (88,9 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2003.

- *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 2003: 77,8% contre 77,4% en 2002.

- *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 2003, presque 34,9 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

  Quant à l'âge, quelque 70,5 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 96,5 % 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 2003

A l'instar des années 1993 à 2002, l'Etat a une fois de plus accordé pendant l'année 2003 environ 65,36 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

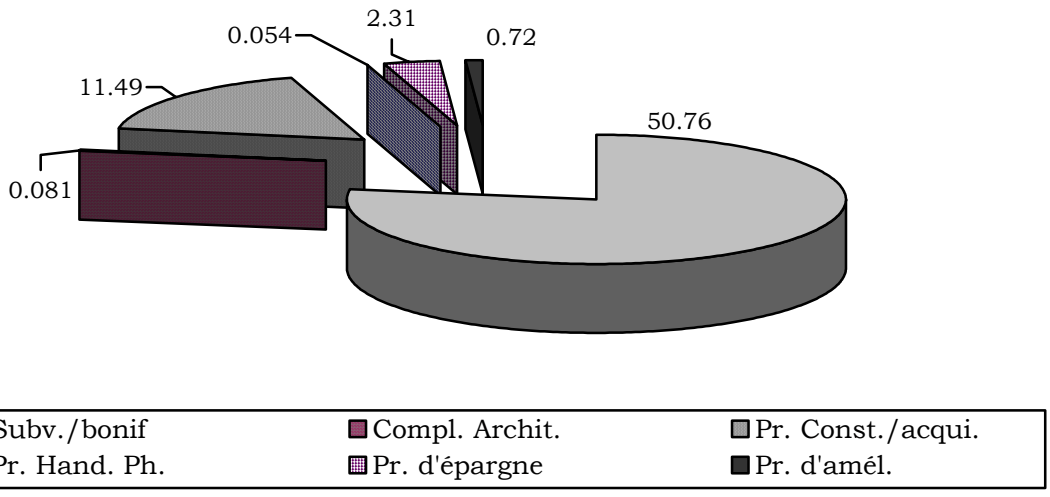
Tableau 19: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2003

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	11,49	2.684
- Primes d'épargne	2,31	838
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	50,76	39.764
- Primes d'amélioration	0,72	452
- Primes pour personnes handicapées physiques	0,054	7
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,081	83
Total	**65,36**	**43.828**

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1er janvier et le 31 décembre 2003 a progressé par rapport à 2002 de 3,92 millions d'euros (+6,4 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2003 une augmentation de 7,5 % par rapport à 2002.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2003
(en millions euros)



Source et Graphique: Département du Logement

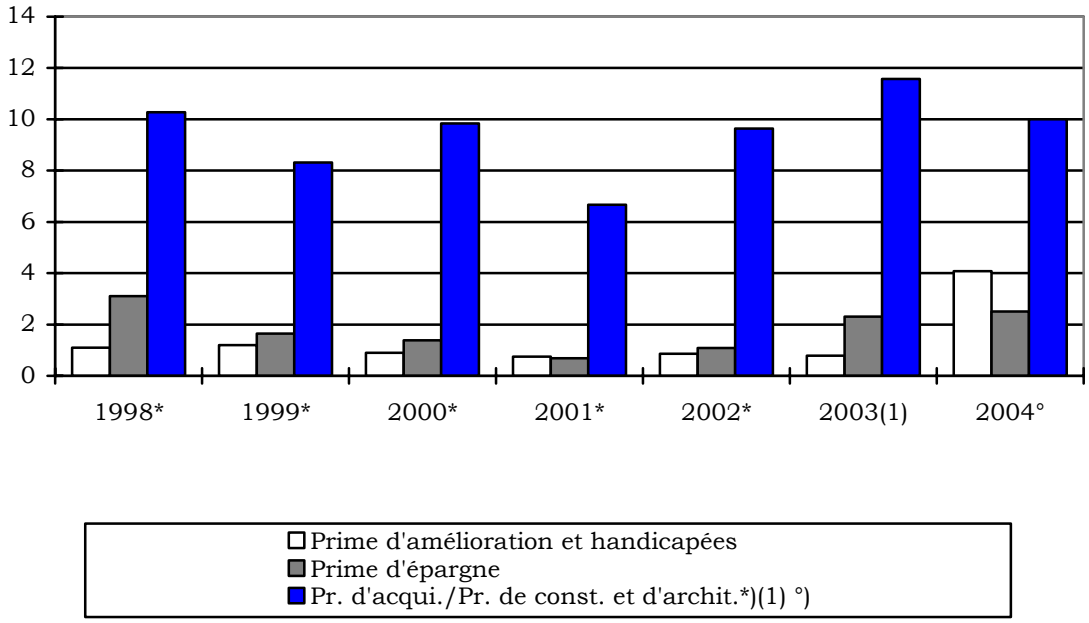
b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1998 et 2003

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

Entre le 1er janvier 1998 et le 31 décembre 2003, quelque 73 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs de ces aides individuelles, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 14:Répartition des aides en capital payées et votées entre 1998 et 2004

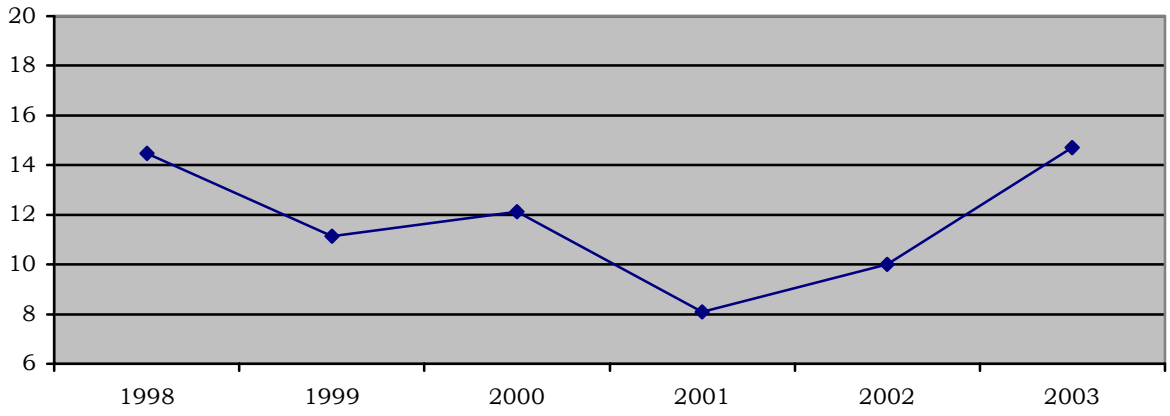
Source : Département du Logement



* 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 2004

Pour l'année budgétaire 2004, la Chambre des députés a mis à la disposition du département du logement un montant de 16,57 millions euros pour les prédites aides individuelles.

Graphique 15: Evolution des aides en capital payées entre 1998 et 2003



Source: Département du Logement

Tableau 20: Les chiffres-clés de la période 1998 à 2004

Type d'aide individuelle	1998 *	1999 *	2000 *	2001 *	2002 *	2003[1]	2004 °	TOTAL
subventions/ bonifications	38 423 496,34	39 662 963,96	42 365 003,38	46 493 150,00	51 429 701,00	50 761 000,00	51 500 000,00	**320 635 314,68**
primes construction	3 117 508,97	2 235 908,84	2 926 135,17	1 764 721,41	2 881 263,30	11.570.000,00	10 000 000,00	**67 248 158,84**
primes acquisition	6 968 286,98	5 976 543,08	7 731 922,98	4 856 320,02	6 679 865,74			
primes architecte	179 636,71	97 361,05	125 155,59	56 954,28	80 574,72			
primes épargne	3 098 655,43	1 637 947,00	1 389 116,95	676 403,24	1 080 886,28	2 310 000,00	2 500 000,00	**12 693 008,90**
primes amélioration	964 144,68	925 713,00	786 234,18	661 337,48	819 274,46	715 000,00	4 000 000,00	**8 871 703,80**
primes handicapés	79 187,11	266 485,54	125 228,37	81 798,10	46 421,03	77 000,00	70 000,00	**746 120,15**
Divers	936,39	324,34	129,00	124,90	110,51	110,00	110,00	**1 845,14**
Montants	**52 831 852,61**	**50 803 246,81**	**55 448 925,63**	**54 590 809,43**	**63 018 097,04**	**65 433 110,00**	**68 070 110,00**	**410 196 151,51**

* 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 1993 et 2003

A l'exemple de l'Etat, un nombre croissant de communes accordent des aides au logement.

Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 54 communes (46%) 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 1993:

Tableau 21: Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1993 et 2003 (en millions euros)

Année	Montant total	Variation (en %)
1993	2,05	-
1994	1,72	- 6,1
1995	1,48	- 4,0
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	2,39	+32,7
2003[1]	2,87	+20,0

([1]) Budget rectifié

Ainsi, entre 1993 et 2003, quelque 18,28 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 1er 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.

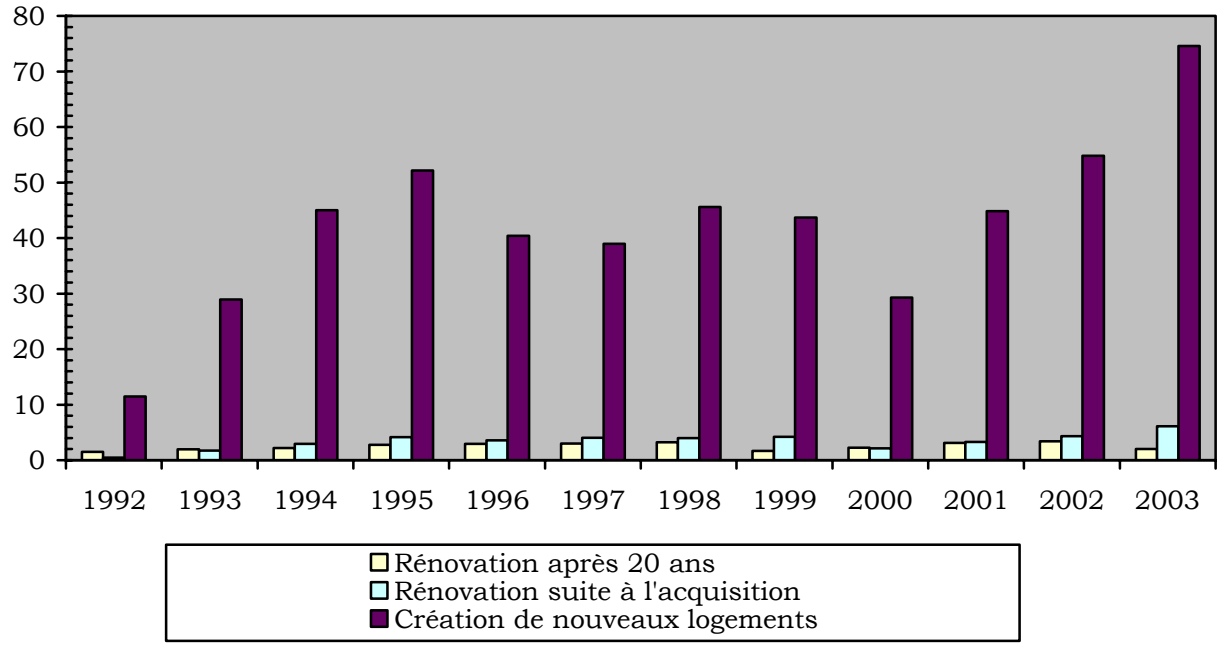
Ainsi, au sens du règlement susmentionné, abrogeant le règlement grand-ducal du 21 décembre 1991, le principe retenu consiste à dire que le taux super-réduit de 3 % reste applicable avec la nouvelle réglementation, que son champ d'application sera encore élargi à partir de cette date, mais qu'il sera en fait loisible aux bénéficiaires de choisir, sous certaines conditions, entre la procédure du remboursement et la procédure nouvelle de l'applicabilité directe du taux de 3 % lors de l'exécution des travaux immobiliers par une entreprise inscrite à la TVA au Grand-Duché de Luxembourg.

Il faut retenir dès à présent que le taux de TVA 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.

Quelques chiffres par rapport à l'année 2003

1)	Nombre de dossiers introduits		8158
2)	Nombre de logements concernés		7796
	dont:		
	logements nouvellement créés		5235
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition		1442
	logements rénovés après 20 ans		1119
3)	Total des remboursements	82.883.365 €	
	par catégorie de logements :		
	logements nouvellement créés		74.681.668 €
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition		6.183.365 €
	logements rénovés après 20 ans		2.018.332 €

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



Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Entre 1992 et 2003, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 581 millions euros sous forme de TVA-Logement. Cette mesure d'aide indirecte en matière de logement a bénéficié à quelque 54.345 propriétaires.

Quelques chiffres concernant le nombre des demandes

Total des demandes introduites depuis 1992	104.304
dont :	
1992 à 2002	486
en 2003	7.818
Total des demandes traitées depuis 1992	98.746
dont :	
1992 à 2002	90.990
en 2003	7.756
Nombre de demandes non traitées (au 31.12.2003)	5.558

Tableau 22: Montants de TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2003
(ventilés par catégorie et par année)

Remboursement TVA-Logement	Création de logements	Rénovation suite à l'acquisition	Rénovation après 20 ans	Total
1992	11,462,587.98	482,074.42	1,494,020.49	13,438,682.89
1993	28,909,097.20	1,728,017.52	1,972,656.20	32,609,770.92
1994	45,014,025.32	2,948,837.92	2,188,614.10	50,151,477.34
1995	52,134,212.68	4,133,881.39	2,731,448.69	58,999,542.76
1996	40,429,692.09	3,577,908.65	2,945,221.16	46,952,821.90
1997	38,944,675.64	4,045,005.59	3,008,021.39	45,997,702.62
1998	45,574,091.98	3,970,577.17	3,218,999.87	52,763,669.02
1999	43,664,770.09	4,219,164.28	1,964,653.93	49,848,588.30
2000	29,281,115.92	2,108,376.50	2,231,559.25	33,621,051.67
2001	44,854,606.38	3,314,519.55	3,121,492.22	51,290,618.15
2002	54,854,807.27	4,272,641.01	3,386,588.42	62,514,036.70
2003	**74,681,667.94**	**6,183,364.74**	**2,018,332.33**	**82,883,365.01**
Total	**509,805,350.49**	**40,984,368.74**	**30,281,608.05**	**581,071,327.28**

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 509,8 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,7% de l'ensemble des montants remboursés entre le 1er février 1992 et le 31 décembre 2003.

Ce nombre impressionnant concerne 40.927 logements nouvellement créés (soit 76,8% de l'ensemble des logements ayant bénéficié de cette mesure de l'Etat depuis 1992) et correspond en moyenne à quelque 12.456 euros par logement.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement**, quelque 6,2 millions euros ont été remboursés en 2003 (soit 7,5 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2003).

1.442 logements (18,5 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2003.

Quant aux **travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans**, 2 millions euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires des logements concernés (soit 2,4 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2003).

1.119 logements (14,4 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2003.

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2003

Dans le secteur de la construction d'ensembles de logements subventionnés, l'année 2003 a été marquée par une réflexion sur l'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et la préparation d'une nouvelle version du 8ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés.

La loi du 8 novembre 2002 a profondément modifié le chapitre 3 relatif aux aides à la construction d'ensembles de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'article 15 de la loi de 1979 autorise l'Etat à favoriser par des participations financières notamment 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, sont considérés comme promoteurs publics au sens de la loi:

- les communes ou syndicats de communes,
- les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché (SNHBM);
- le fonds pour le développement du logement et de l'habitat (« Fonds du logement »).

L'article 19 de ladite loi prévoit que les participations de l'Etat sont 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 l'intermédiaire du département du logement.

Le règlement grand-ducal du 31 mars 2004 arrêtant le 8ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés abroge le règlement grand-ducal du 16 mai 2003, lequel a arrêté la première version du 8ème programme de construction d'ensembles de logements subventionnés, ainsi que tous les programmes antérieurs. Il regroupe tant les projets figurant sur le règlement grand-ducal du 16 mai 2002 que les projets d'anciens programmes devant encore être clôturés et les nouveaux projets.

Il regroupera au total 3.138 logements destinés à la vente, dont 120 logements dans de nouveaux projets (certains projets n'étant pas encore chiffrés), 3.157 logements destinés à la location, dont 581 logements dans de nouveaux projets (certains projets n'étant pas encore chiffrés), 140 places à bâtir, dont 23 places à bâtir dans de nouveaux projets (certains n'étant pas encore chiffrés), des zones de réserves foncières d'un total de 61,46 ha et des zones d'assainissement de 1387 logements. Ledit règlement grand-ducal été établi sur base des nouveaux taux de participation étatique.

Ledit programme contient donc, hormis les réserves foncières et les zones d'assainissement, 3 catégories de projets de construction d'ensembles: l'aménagement de terrains à bâtir, la construction de logements destinés à la vente et la construction de logements locatifs.

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

Pour de tels 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 l'octroi d'un subside pour des terrains vendus avec plan-type ou du prix de la maison ou de l'appartement ce qui permet aux bénéficiaires d'une aide au logement d'accéder à la propriété au prix coûtant.

Par la loi du 8 novembre 2002, de nouvelles dispositions et conditions ont été introduites. Ainsi, selon l'article 17, point 2, les projets doivent maintenant comprendre au moins 10 % de logements locatifs (sauf dispense prévue au programme annuel ou pluriannuel). En plus, l'Etat peut maintenant participer jusqu'à concurrence de 70 % aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et espaces verts et 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.

La loi de 1979 maintient la possibilité pour les promoteurs publics de ne pas vendre les terrains, mais de les céder par la voie d'emphytéose, alors que « *les droits des acquéreurs des logements sont constitués sur base de la loi du 10 janvier 1824 soit sur le droit d'emphytéose, soit sur le droit de superficie*». Dans cette hypothèse, lesdits promoteurs publics pourraient bénéficier, hormis la participation étatique émargée, « *d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser 40 % de ce prix, à condition que le promoteur respectif 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 débourser par les acquéreurs et facilite, par conséquent, l'accès à la propriété.

Les promoteurs publics, ayant contracté un prêt en vue de l'aménagement des terrains ou de la construction des logements destinés à la vente, peuvent également bénéficier pendant une période maximale de 2 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 à l'aide à la personne, c'est-à-dire aux diverses primes. Par conséquent, l'Etat encourage les promoteurs publics de réaliser des logements locatifs.

En ce qui concerne la réalisation de logements locatifs subventionnés, une certaine réticence de la part des promoteurs publics est à noter. 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 familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées. Lorsque le promoteur public est une commune et que celle-ci procède à la réalisation d'un projet de construction ou d'acquisition de logements exclusivement réservés à la location, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 75 % du prix de construction ou d'acquisition.

Il y a lieu de souligner la hausse très significative du maximum de la participation étatique qui était auparavant fixée à 40% du coût des logements locatifs et 50% du coût des logements locatifs pour personnes âgées. Malgré cette amélioration de la participation étatique aux frais de réalisation de logements locatifs, les projets présentés depuis la loi de 2002 sont presque exclusivement réalisés par les seules Villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette.

L'article 29 de la loi de 1979 prévoit maintenant que la participation de l'Etat peut être accordée aux promoteurs publics pour la création de logements pour travailleurs étrangers (seuls ! = selon l'esprit initial) ou demandeurs d'asile et de 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'alors contenues dans la loi budgétaire ont été intégrées dans la loi (articles 30bis et 30ter):

- article 30bis: 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 30ter : 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.

  Dans le cas d'une association, 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.

  Dans le premier cas de figure, 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.

  Dans le deuxième cas de figure, c'est-à-dire si l'Etat ou une commune met l'immeuble à destination de l'association sans but lucratif, cette

dernière 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 souligner que la lettre-circulaire du 21 juillet 2003 par laquelle les communes ont été invitées à élaborer de nouveaux projets de construction d'ensembles n'a, jusqu'à cette date, pas connu le succès escompté et que les efforts de tous les partenaires devront être intensifiés afin d'éviter que le Grand-Duché de Luxembourg ne soit confronté à une nouvelle crise du logement. Il y a lieu d'espérer que les nouvelles dispositions légales connaîtront du succès et qu'elles encourageront les promoteurs publics (et privés) à contribuer à l'amélioration de la situation sur le marché du logement. Pour l'instant, seules certaines communes font des efforts en matière de construction d'ensembles: les projets sont surtout concentrés dans les Villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, tandis que celles d'Echternach et de Diekirch proposent aussi une poignée de projets. D'autres communes proposent également un projet, mais la circulaire n'a globalement pas connu le succès escompté.

Le Fonds du logement et la SNHBM continuent leur politique de réalisation de logements subventionnés, tandis que divers autres promoteurs ont présenté un projet.

En 2003, plusieurs projets ont été à l'étude. Citons à titre d'exemple les lotissements à Contern, à Rumelange, à Heiderscheid 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 pour le développement du logement et de l'habitat a étudié plusieurs projets, dont ceux destinés à la vente et à la location à Luxembourg-Hollerich, à Mersch/Berschbach/ Hinter Jans, à Ettelbruck - rue Prince Henri et à Dudelange – dans le nouveau Quartier Italien.

La SNHBM, pour sa part, a étudié par exemple des projets à Bonnevoie Itzegerknupp, à Luxembourg-Kiem et à Mamer.

En 2003, beaucoup de projets ont été réalisés. 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 a fait 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. bd. Pierre Dupong, Cité Dr. Schaeftgen et Résidence Theisen. La Ville d'Esch-sur-Alzette a achevé en 2003 la réalisation d'une nouvelle construction sise rue St. Gilles.

Le projet de logements locatifs pour personnes âgées à Bertrange est en cours de réalisation et sera bientôt clôturé.

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 pour le développement du logement et de l'habitat a commencé ou continué entre autres ses projets à Dudelange, rue de Minières, à Niedercorn, rue de Longwy, à Rodershausen, à Wallendorf et à Marnach. Il a clôturé notamment divers projets sis à Luxembourg-Grund et son projet à Grevenmacher, route du Vin.

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

Les lotissements communaux à Beaufort, à Fouhren et à Heiderscheid devraient encore être clôturés à charge du budget 2003.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1993 et 2003

Pendant la période 1993-2003, l'Etat a accordé quelque 1,35 milliards euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de remboursement de la TVA-Logement.

148,4 millions euros (11 %) versés sous forme d'aides en capital,
443,3 millions euros (33 %) sous forme d'aides en intérêt, et
184,9 millions euros (14 %) sous forme d' aides à la pierre.

Environ 568 millions euros (42 % du montant total des aides étatiques) ont été remboursés sous forme de la TVA-Logement.

Tableau 23: 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**
	en millions euros										
Aides en capital	16,15	15,71	14,43	13,56	13,59	14,41	11,14	15,87	8,90	10,01	**14,60**
Aides en intérêts	34,35	34,96	36,85	35,01	34,88	35,81	39,67	42,37	46,49	51,40	**51,50**
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	**82,88**
Aides à la pierre	15,05	23,81	21,37	19,54	15,54	14,56	9,02	15,82	16,51	18,16	**15,50**
Total	98,16	124,64	131,66	115,07	110,01	117,55	109,68	107,69	123,19	142,08	**164,48**

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, Fonds du logement, 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 la 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 toutes sortes d'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 présentées au cours de l'exercice 2003 auprès du Service afin d'obtenir soit des renseignements généraux concernant l'habitat, soit des informations en rapport avec les aides individuelles au 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 problème 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.

c) Consultation en matière de construction écologique

Ces consultations concernent en premier lieu les répercussions sur la santé résultant de l'usage de matières polluantes telles que le formaldéhyde, isocyanante, matières dissolvantes, asbeste, champs électromagnétiques, radioactivité ainsi que des moisissures. Les questions portent également sur la construction naturelle et durable avec des produits bruts indigènes ainsi que de matières repoussantes comme le bois ou la glaise.

Par des campagnes de sensibilisation dans les médias, les maîtres de l'ouvrage furent incités à construire des maisons à faibles besoins énergétiques ou selon le mode de construction de la "maison passive".

Beaucoup de questions concernaient ainsi l'économie en énergie, les modes de construction de maisons à bas profil énergétique et de maisons passives, les matières isolantes et l'élimination des vices de construction provoquée par l'eau provenant du dégel ainsi que l'évitement de ponts thermiques.

En réaction à la grande demande de renseignements dans le domaine de l'amélioration énergétique de constructions anciennes et dans le but d'optimiser la consultation dans le domaine de l'hygiène de l'habitat, le Département du Logement a procédé à l'acquisition d'une caméra thermographique.

Avec des images thermiques à l'appui, le consultant peut, en effet, répondre plus facilement et plus concrètement aux requêtes des particuliers. Au-delà, sur base de cette visualisation des problèmes de construction, les propriétaires de logements anciens sont montrent moins réticent à procéder à un assainissement énergétique et donc aussi hygiénique des constructions.

- « Conseils écologiques en bâtiment » de la Fondation Oeko-Fonds

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 Oeko-Fonds, un collaborateur de ladite fondation fournit à raison d'une tâche de vingt heures par semaine des renseignements en la matière.

- téléphone vert du « Centre écologique »

  Le Centre Ecologique Luxembourg offre des conseils téléphoniques indépendants sur des questions écologiques générales ou spécifiques. Le Service « Conseils écologiques en bâtiment » de la Fondation Oeko-Fonds répond aux questions se rapportant au bâtiment, dans un sens énergétique et écologique.

  En 2003, nous avons constaté que les questions portaient sur deux aspects essentiels. D'une part, les questions concernant les matériaux de construction écologiques jouent toujours un rôle très important. D'autre part, nous avons noté une forte augmentation des demandes de renseignements se rapportant à une utilisation efficace de l'énergie dans les bâtiments. Dans ce contexte, les demandes concernent les nouvelles constructions tout autant que les mesures à prendre pour les bâtiments existants.

- conseils énergétiques de la Fondation Oeko-Fonds

  Les conseils énergétiques aux architectes et aux maîtres d'ouvrage constituaient une activité essentielle en 2003. 70% de ces conseils se rapportaient à de nouvelles constructions, et environ 30% concernaient des mesures pour bâtiments existants.

Ce service comprend une consultation initiale approfondie (durée moyenne de la consultation : 1,5 à 2 heures/rendez-vous), qui se déroule dans les bureaux du Centre écologique. L'initiative peut être prise par l'architecte ou par le maître d'ouvrage. Tous les sujets seront abordés au cours de la discussion, de sorte que le maître d'ouvrage et l'architecte connaîtront à la fin les grandes lignes d'un premier concept énergétique pour leur projet.

Sur demande, un bilan énergétique de toute la maison est ensuite établi. Le choix des matériaux, les éléments préfabriqués, les raccordements, les détails critiques etc. seront discutés. En 2003, nous avons eu 50 consultations initiales et 12 bilans énergétiques.

Dans une mesure croissante, la personne en charge est consultée au sujet d'une utilisation efficace de l'énergie lorsqu'il s'agit de développer des projets d'écoles ou de vastes structures d'habitat.

Mais elle conseille également les entreprises désireuses d'élargir leur gamme de produits écologiques ou les vendeurs de maisons clés en mains et à basse énergie.

- activités de conférencière

Dans le cadre des séminaires portant sur la construction et l'énergie organisés par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) et le Centre de Recherche Public Henri Tudor, l'expert de l'Oeko-Fonds a fait une conférence sur les « *coefficients énergétiques thermiques dans la construction de logements* ». Cette série de séminaires s'adresse aux architectes et ingénieurs.

Le séminaire « *L'énergie : une initiation à un sujet d'actualité* », organisé dans le cadre de la formation continue proposée par l'Institut National d'Administration Publique, a permis à la conseillère en bâtiment de renseigner les techniciens et les employés communaux sur l'état des modes de construction à utilisation efficace de l'énergie à Luxembourg. Cette formation a été réalisée en collaboration avec « Klimabündnis Lëtzebuerg ».

Lors du « *Passifhuis-happening Benelux* » à Tournai, le même expert a présenté un aperçu des activités concernant les maisons et bâtiments passifs au grand-duché de Luxembourg. Il est membre du groupe de travail « Initiative maison passive Benelux ».

- étude d'introduction sur le marché de maisons à basse consommation d'énergie

L'étude d'introduction sur le marché de maisons passives et de maisons à basse consommation d'énergie réalisée à la demande du Ministère de l'Environnement a été terminée au début de 2003. Un paquet « start-up » comportant un ensemble de mesures à court terme a été présenté au ministère.

- Divers

° Relations publiques:

Collaboration au « pari du bloc de glace », une campagne de sensibilisation en faveur de l'isolation thermique des bâtiments. La campagne était un projet commun du Mouvement écologique, du « Klimabündnis Lëtzebuerg » et de la Fondation Oeko-Fonds.

° Émission "*Eng Fro, eng Äntwert*" à la radio 100,7.

° Oekofoire:

Le contrôle d'admission de tous les exposants du secteur de la construction, de l'habitation et de l'énergie est fait par le service « Conseils écologiques en bâtiment » de la Fondation Oeko-Fonds. Sur la foire même, le service « Conseils écologiques en bâtiment » était représenté par son propre stand d'information consacré au sujet de la « rénovation énergétique des logements anciens » et aux habitations présentant une utilisation efficace de l'énergie.

° Semaines de l'Environnement

Collaboration aux semaines de l'environnement du Mouvement écologique.

° Formation continue

En 2003, la conseillère en bâtiment a participé au colloque sur les maisons passives à Hambourg. Elle a suivi des formations sur le sujet de l'aération des logements et elle a participé au groupe de travail sur les maisons passives qui traitait le sujet « *Différences de température dans la maison passive* » .

3. Les activités législatives et réglementaires

Règlement grand-ducal du 27 décembre 2002 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(*publié au Mémorial A n°14 du 28 janvier 2003, pp. 239-240*)

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

Suite à la baisse générale des taux d'intérêt, opérée par la Banque Centrale Européenne (BCE) en vue de générer une relance économique en Europe, et dans le sillage de cette baisse, la réduction des taux pour les prêts hypothécaires, le Gouvernement a décidé, sur proposition du Ministre du Logement, de diminuer le taux social de 3,85 % à 3,35 % et ceci avec effet à partir du 1er janvier 2003.

En conséquence, certains taux de la subvention d'intérêt ont été adaptés et modifiés, étant donné que ces taux sont fixés en fonction du taux social, qui lui est fonction des taux d'intérêt sur les marchés financiers des capitaux.

Arrêté grand-ducal du 24 janvier 2003 portant nomination des membres du Comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

(*publié au Mémorial B n°12 du 20 février 2003, p. 218*)

Depuis la loi du 8 novembre 2002, la nomination des membres du Comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, communément appelé « Fonds du logement », fait partie des attributions du Grand-Duc. Par un arrêté grand-ducal du 24 janvier 2003, ont été nommés membres de ce comité-directeur:

- Monsieur Eugène BAUSCH, Chef de département et représentant de l'OGBL e.r.;
- Monsieur Serge EBERHARD, Conseiller de direction 1ère classe, représentant du ministre ayant la Famille dans ses attributions;
- Monsieur Paul EMERING, Directeur adjoint et représentant de la Chambre de commerce;
- Monsieur Paul ENSCH, Directeur et représentant de la Chambre des métiers;
- Monsieur Constant KIFFER, Conseiller de direction adjoint, représentant du ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- Monsieur Marc LEONHARD, Premier Conseiller de Gouvernement, représentant du Ministre de l'Intérieur;

- Monsieur Armand LOESCH, Directeur adjoint de l'Administration des Bâtiments Publics, représentant du ministre ayant les Travaux Publics dans ses attributions;
- Monsieur Daniel MILTGEN, Conseiller de Gouvernement 1ère classe, représentant du ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- Monsieur Marc SPAUTZ, Secrétaire général et représentant du LCGB;
- Monsieur Pierre TRAUSCH, Premier Vice-Président et représentant de la CGFP;
- Monsieur Jeannot WARINGO, Directeur de l'Inspection Générale des Finances, représentant du ministre ayant les Finances dans ses attributions;
- Monsieur Jean ZAHLEN, Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère du Travail et de l'Emploi, représentant du ministre ayant les Classes Moyennes dans ses attributions.

Règlement grand-ducal du 7 mars 2003 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(*publié au Mémorial A n°36 du 18 mars 2003, pp. 578-579*)

L'article 12 du prédit règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 prévoit que la composition et le fonctionnement de ladite commission décidant sur l'octroi, le refus ou la restitution des aides au logement sont fixés par règlement ministériel. Ainsi, un règlement ministériel du 21 février 2001 fixe les règles de composition et de fonctionnement de ladite commission.

Or, d'après la jurisprudence du Tribunal administratif et de la Cour constitutionnelle, le privilège d'exécution des lois conféré par la Constitution au Grand-Duc constitue en même temps pour celui-ci une obligation dont il ne saurait se décharger sur un autre organe par voie de subdélégation et qu'en particulier, un règlement grand-ducal ne peut confier des mesures supplémentaires d'exécution à un règlement ministériel.

Pour éviter à l'avenir tout problème d'inconstitutionnalité en rapport avec l'application du prédit règlement ministériel, il est jugé utile d'insérer les règles de composition et de fonctionnement de la commission dans un règlement grand-ducal, en l'occurrence dans le prédit règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983.

Compte tenu des difficultés pratiques rencontrées par ladite commission et afin de lui permettre de réaliser ses tâches avec plus de flexibilité et de rapidité, il a été profité de l'occasion pour modifier plusieurs règles de fonctionnement de la commission:

- le nombre des membres de la commission est dorénavant de 5 au lieu de 6;
- les délibérations sont valablement prises en présence d'au moins 3 membres (au lieu de 4 membres auparavant);
- lors de chaque délibération, il faut la présence d'au moins un fonctionnaire travaillant au cabinet du ministre (la commission se compose actuellement de 3 agents du Service des Aides au Logement et de 2 fonctionnaires de la carrière supérieure affectés au cabinet du ministre);

- pour que les décisions de la commission puissent être communiquées plus rapidement aux demandeurs/bénéficiaires d'aides au logement, il est préférable de ne pas désigner une personne précise pour effectuer les travaux de secrétariat de la commission (il convient d'éviter notamment les problèmes pour raison de congé ou de démission);
- les décisions et avis de la commission doivent être signés par un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle la décision respectivement l'avis a été émis (avant l'entrée en vigueur de ce règlement, toute décision ou avis a dû non seulement être signé par le Président, mais également par le secrétaire de la commission).

Arrêté ministériel du 12 mars 2003 portant nomination des membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement.

(*publié au Mémorial B n°18 du 18 mars 2003, pp. 267-268*)

Suite à l'entrée en vigueur du nouvel 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, il a été nécessaire de fixer la nouvelle composition de la commission en matière d'aides individuelles au logement.

Ont été nommés membres de cette commission pour une durée de 5 ans:
- Monsieur Jean-Paul BOUR, Chef du Service des Aides au Logement (Président);
- Monsieur Constant KIFFER, Conseiller de direction adjoint;
- Monsieur Jérôme KRIER, Attaché de Gouvernement 1er en rang;
- Monsieur Romain ALFF, Adjoint du Chef du Service des Aides au Logement;
- Monsieur Georges GROFF, Adjoint du Chef du Service des Aides au Logement.

Règlement grand-ducal du 9 avril 2003 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(*publié au Mémorial A n°60 du 6 mai 2003, pp. 1021-1024*)

A la suite d'une nouvelle baisse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et des capitaux fin mars 2003, le Gouvernement a décidé d'opérer une nouvelle adaptation du taux social.

En conséquence, le taux-plafond des intérêts débiteurs prévu aux articles 23 et 25 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 précité, tel qu'il fut fixé en dernier lieu à 3,35% par règlement grand-ducal du 27 décembre 2002, a été porté à 3,10% pour tous les prêts hypothécaires sociaux.

De plus, plusieurs taux de la subvention d'intérêt ont été modifiés, étant donné que ces taux sont fixés en fonction du taux social qui varie suivant les taux d'intérêt sur le marché des capitaux. Il a été également profité de

l'occasion pour éliminer quelques distorsions qui s'étaient glissées dans le tableau relatif à la subvention d'intérêt annexé au règlement susmentionné du 27 décembre 2002.

Finalement, on a mis sur un pied d'égalité les classes de revenu relatives à la détermination de la prime d'acquisition ainsi que les montants de la prime à ceux ayant trait à la prime de construction. Le cercle des bénéficiaires des deux primes a également été élargi en direction des personnes à revenu moyen, conformément au programme d'action « Logement » présenté fin 2001.

Ledit règlement grand-ducal produit ses effets au 1er avril 2003.

Acte grand-ducal du 14 avril 2003 rectificatif de l'article 2 de la loi du 20 avril 1998 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(*publié au Mémorial A n°68 du 22 mai 2003, p. 1102*)

Le 21 janvier 1998, la Chambre des Députés a adopté en séance publique le texte de la proposition de loi n° 3759 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Or, le texte de loi signé par le Grand-Duc le 20 avril 1998 et publié au Mémorial A n° 30 du 20 avril 1998 différait de la version votée par la Chambre des Députés.

Par ledit acte grand-ducal, l'erreur matérielle (laquelle ne concernait qu'un seul mot) a été rectifiée.

Règlement grand-ducal du 7 juillet 2003 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(*publié au Mémorial A n°109 du 12 août 2003, pp. 2346-2347*)

Suite à une nouvelle baisse générale des taux d'intérêt, le Conseil du Gouvernement a décidé, sur proposition du Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, d'opérer une nouvelle adaptation du taux social.

Le taux social est diminué de 0,25%, de sorte qu'il est fixé à 2,85%, avec effet à partir du 1er juillet 2003.

***

En date du 6 octobre 2003, le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a déposé à la Chambre des députés le projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale. Il a été transmis au Conseil d'Etat et aux Chambres professionnelles pour avis.

Ce projet de loi important prévoit notamment:

- l'abandon de la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après

⇨ choix en faveur d'un système *uniforme* de fixation des loyers pour tous les logements de la *catégorie moyenne*

- une redéfinition de la notion de logement de luxe

- la « professionnalisation » des commissions des loyers
  ⇨ 2 catégories de commissions des loyers:
  - communes de 6.000 habitants et plus => 1 ou plusieurs commissions
  - communes de < 6.000 habitants => plusieurs commissions
  - nouveauté: possibilité d'un arbitrage

- nouvelles dispositions en matière de prorogation du bail-déguerpissement
  ⇨ Prorogation légale du bail: le besoin personnel est étendu à tous les membres de la famille (3e degré)
  ⇨ Déguerpissement du locataire: procédure de déguerpissement basée sur une proposition du CES
  ⇨ Demandes de sursis (souvent utilisation abusive des voies de recours pour solliciter des sursis): le projet de loi prévoit un délai après lequel toute demande en sursis (ou en prorogation de sursis) est irrecevable: 1 an après introduction de la procédure judiciaire (une exception est prévue pour le cas de la vente du logement loué)

- d'autres dispositions nouvelles ou modifiées concernent principalement: la garantie locative, les charges locatives, les clauses de valeur, la procédure, le maintien du bail, les missions incombant aux autorités communales, les mesures indispensables pour augmenter l'offre de logements et pour lutter contre la pénurie de logements, plusieurs modifications du Code civil.

4. Les relations avec la Chambre des députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2003, six questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement, à savoir :

- la question no. 2022 posée par l'Honorable Députée Renée WAGENER concernant la protection de la substance architecturale

  Dans leur réponse conjointe, la Ministre de la Culture, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche et le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement ont souligné que le pouvoir public dispose en fait de trois textes légaux pour lutter contre la dégradation du milieu urbain, pour améliorer les conditions d'habitat et de vie des citoyens habitant dans des vieux quartiers urbains et pour réhabiliter ou préserver des bâtiments et des structures urbaines dans ces mêmes quartiers, à savoir
  - la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, laquelle, dans son chapitre XIII sur l'esthétique des sites et des voies publiques, définit les instruments de planification réservés aux autorités locales en la matière,
  - la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui offre aux communes la possibilité d'être actif dans le domaine de la revitalisation et de la réanimation des centres urbains, d'assainir des îlots, de supprimer des taudis, de préserver et de remettre en valeur l'héritage architectural et culturel du pays, ainsi que
  - la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux permet de protéger des immeubles déterminés en les classant ou en les inscrivant à l'inventaire supplémentaire.

  Un explicatif des procédures relatives aux trois textes légaux susmentionnés faisait également objet de cette réponse ministérielle conjointe.

- la question no. 2062 posée par l'Honorable Député Mars DI BARTOLOMEO concernant la prime d'encouragement d'épargne-logement pour les nouveau-nés

  En rappelant la loi du 8 novembre 2002 ayant modifié et complété la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement qui a introduit une aide d'épargne-logement généralisée, le Ministre du Logement précisa qu'il s'agit d'une mesure destinée à réactiver la garantie de l'Etat, prévue par la loi de 1979, laquelle est actuellement très peu sollicitée (seulement 22 garanties sont accordées en moyenne par an).

En effet, 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, cette aide d'épargne-logement généralisée a été introduite dans la législation.

- la question no. 2064 posée par l'Honorable Député Mars DI BARTOLOMEO concernant le financement privé de la garantie locative

  Afin de soutenir le financement privé de la garantie locative, l'Etat a introduit une nouvelle aide moyennant la loi du 8 novembre 2002 ayant modifié et complété la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

  Par cette nouvelle aide, l'Etat entend faciliter dorénavant l'accès au parc locatif privé à des ménages à revenu modeste se trouvant dans une situation financière où il est quasiment impossible pour ceux-ci d'accéder à la propriété d'un logement. Le Ministre précisa que cette aide étatique consiste notamment dans le cautionnement direct ou indirect par l'Etat de la totalité ou d'une partie du montant de la garantie bancaire émise par un établissement financier aux fins d'une garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail.

- la question no. 2193 posée par l'Honorable Député Robert GARCIA concernant les décomptes locatifs du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

  Dans sa réponse, le ministre rappela que l'Etat et tous les promoteurs visés à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement procèdent à la location de logements en exécution du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'application de l'article 30 de la prédite loi modifiée du 25 février 1979.

  Ainsi, au 31 décembre de chaque année, le loyer annuel réel, calqué sur les différents montants et composants réels de ses locataires respectifs, est déterminé et fait l'objet d'un décompte par le Fonds du logement.

  Le ministre précisa entre autres que pour ce qui est de la pratique, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, gérant actuellement quelque 1400 logements locatifs, est confronté à un nombre considérable de locataires qui réagissent avec indifférence sur l'invitation de lui communiquer les pièces indispensables à la procédure du décompte. Trop souvent, des locataires défaillants bloquent toute activité du décompte.

- la question no. 2303 posée par l'Honorable Député Mars DI BARTOLOMEO concernant le compte épargne-logement en faveur de chaque nouveau-né

Le ministre confirma dans sa réponse que suite à la loi du 8 novembre 2002 ayant modifié et complété la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, une nouvelle aide, dite aide d'épargne-logement généralisée, a été introduite, destinée à réactiver la garantie de l'Etat, déjà prévue par la loi de 1979, laquelle est actuellement très peu sollicitée.

Dans ce sens, des pourparlers avec les banques, intéressées à mettre en place un tel produit d'épargne approprié, ont été entamés afin de finaliser un règlement d'exécution sur base duquel il sera possible à l'Etat de verser en faveur de chaque nouveau-né et ceci à partir de l'entrée en vigueur de la prédite loi du 8 novembre 2002 un montant de 100 euros sur un compte d'épargne « logement ».

Le ministre précisa également qu'il est prévu d'accorder aux parents un délai de six ans après la naissance de leur enfant pour faire une telle demande et pour ouvrir un compte épargne « logement ».

- la question no. 2285 posée par l'Honorable Députée Renée WAGENER concernant le Fonds de rénovation de la Vieille-Ville

En ce qui concerne les logements réalisés par le Fonds pour la rénovation de quatre îlots de la Vieille Ville, la ministre informa notamment que ceux-ci seront loués en exécution des dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

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

Le 15 janvier 2003, la Commission a continué l'examen du projet de rapport concernant le débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement.

Le 22 janvier 2003, la Commission a une nouvelle fois examiné le projet de rapport 4821 concernant le débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement.

Le 4 février 2003, la Commission a continué l'examen du projet de rapport ainsi que des motions concernant le débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement.

La Commission a examiné dans sa séance du 25 février 2003 les motions et adopté le projet de rapport concernant le débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement (n° 4821).

La Commission a examiné les rapports d'activités et les comptes de l'exercice 2001 du Fonds pour le logement à coût modéré et du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall (26.3.2003).

c) Les heures de questions

En 2002, deux questions ont été posées lors de l'heure de questions au Ministre du Logement, à savoir:

- question posée par l'honorable député Mars Di BARTOLOMEO du 14 octobre 2003 concernant la **mise en pratique de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**.

  Dans sa réponse, le Ministre du Logement a alors pris position par rapport aux points suivants :

  *a) la **création de logements pour étudiants** stagiaires, apprentis en formation, (…) scientifiques et experts (…), travailleurs étrangers et demandeurs d'asile*; »
  - ⇨ décision du Conseil de Gouvernement du 25 avril 2003: remise en état de l'ancien Couvent des Sœurs dominicaines au Limpertsberg pour augmenter l'offre de logements pour étudiants de quelque 90 chambres
  - ⇨ 14 octobre 2003: décision du Comité-directeur du Fonds du logement pour réaliser le projet dans ce couvent

  *b) l'introduction d'un **carnet de l'habitat** (…) »*
  - ⇨ le Conseil d'Etat a émis son avis le 17 juin 2003
  - ⇨ le projet de règlement grand-ducal a été entre-temps remanié; les annexes (techniques) sont en voie d'élaboration, le nouveau projet sera soumis prochainement au Conseil de Gouvernement

  c*) la création d'une **aide de l'Etat** pour soutenir le **financement privé de la garantie locative** réclamée aux locataires de logements à usage d'habitation principale. »* (art. 14quater de la loi)
  - ⇨ une réunion entre l'ABBL et les collaborateurs du département aura lieu le 15 octobre 2003 pour discuter sur le projet de règlement d'exécution (finalisation du projet)

  *d) l' aide d'épargne-logement généralisée (**nouveau-né**)*
  - ⇨ une réunion de concertation entre l'ABBL et les collaborateurs du département aura lieu le 15 octobre 2003 => un projet de règlement sera soumis au Conseil de Gouvernement avant la fin de l'année

  e) la ***construction d'ensembles***
  - ⇨ le 24 juillet 2003, le Ministre a envoyé à *toutes* les communes du pays une documentation complète contenant notamment:
    - la législation (textes coordonnés à jour) sur les aides à la construction d'ensembles
    - des informations sur les nouvelles aides de l'Etat (augmentation substantielle des participations étatiques!): p.ex.
      70 % des frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts
      50 % du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisés dans le cadre de projets de construction d'ensembles

70 % du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués pour ménages à revenu modeste à des familles nombreuses, à des personnes âgées et des personnes handicapées

75 % du prix de construction ou d'acquisition de logements exclusivement réservés à la location si le promoteur est une commune

100 % soit du coût de construction ou de premier équipement, soit du coût d'acquisition, d'aménagement et de premier équipement des logements pour travailleurs étrangers seuls ou demandeurs d'asile, des 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.

- une invitation tendant à voir réaliser par les communes des logements subventionnés.

⇨ à ce jour, aucune commune du sud du pays (sauf Esch-sur-Alzette: « Nonnewiesen ») n'a présenté un projet de construction d'ensembles

⇨ le 8e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés sera rallongé à la fin de l'année

f) le ***Fonds pour le développement du logement et de l'habitat***

⇨ Le « Fonds du logement » s'est lancé dans ses nouvelles missions en matière de développement du logement et de l'habitat en réalisant récemment un concours international d'urbanisme (en relation avec le projet « Nonnewiesen »).

- question posée par l'honorable député Mars Di BARTOLOMEO du 21 octobre 2003 relative au **logement social dans le lotissement Belval-Nord**

Le Ministre du Logement précisa que, suite à l'invitation adressée à tous les promoteurs publics (communes, SNHBM et le Fonds du logement), tendant à voir proposer de nouveaux projets à inscrire dans le 8ème programme de construction d'ensembles, seuls les deux promoteurs appartenant à l'Etat ont manifesté leur intérêt pour créer des logements dans le cadre de la réalisation du projet Belval-Ouest.

Dans sa réunion du 14 octobre 2003, le comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat avait décidé de réaliser un îlot destiné au logement locatif et, dans cet ordre d'idées, a demandé à AGORA de lui soumettre une offre de prix pour l'acquisition d'un terrain.

Pourvu que les conditions s'avéreront comparables à celles rencontrées sur d'autres sites et acceptables par le comité-directeur, le Fonds du logement sera en mesure de réaliser de suite un tel projet sur ce site.

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 1er de la loi du 25 février 1979 ne prévoit le bénéfice des subventions d'intérêt y visées que dans le chef des personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 de la même loi, les bénéficiaires y visés doivent obligatoirement faire partie d'un ménage pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente.

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

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; TA 7-7-2003, 16026, Alarcon).

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 2003 moyennant un stand d'information à l'édition de ce festival (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 14 au 16 mars 2003 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.

◊ Participation à l'Oekofoire

Du 12 au 14 septembre 2003, le Département du Logement participait moyennant un stand à la 16ème édition de l'Oekofoire en proposant entre autres aux visiteurs à l'aide d'une caméra électronique la projection des effets thermiques de leur corps sur un écran, ceci à l'instar des applications faites en la matière par rapport aux immeubles d'habitation.

◊ Participation à la Foire Internationale à Luxembourg

Du 18 au 26 octobre 2003, le Département du Logement participait moyennant un stand à la Foire Internationale à Luxembourg-Kirchberg en informant les visiteurs notamment sur les aides individuelles de l'Etat en matière de logement.

◊ Conférence de presse du Ministre du logement

En date du 1er octobre 2003, le Ministre du logement a informé la presse sur le nouveau projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale en esquivant les textes actuellement en vigueur et en soulignant la nécessité de procéder à une réforme de la loi sur les baux à loyer s'avérant pratiquement inchangée depuis 1955.

◊ Participation à la réalisation des « Dossiers écologiques 2004 »

Les « Dossiers écologiques 2004 », publié par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils, ayant notamment trait sur des thèmes de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ainsi que de l'habitat densifié, ont pu être réalisés entre autres grâce au concours financier substantiel du Ministère du logement.

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

◊ dans l'association « Emweltberodung Letzebuerg a.s.b.l »

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

◊ 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.

◊ 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 développement du logement et de l'habitat (« Fonds du logement »)

◊ 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

◊ à la commission interministérielle « Présidence 2005 »

◊ au groupe interministériel pour une politique architecturale

◊ au conseil national pour étrangers

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

◊ au groupe de travail du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

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

réunion collaborateurs du Ministère du Logement et représentants ABBL/banques

◊ aux réunions interministérielles dans le cadre du suivi à donner au PAN-inclusion (Plan national d'action pour l'inclusion sociale) 2003-2005

◊ au conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval

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

En 2003, 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.

◊ aux réunions d'information organisées par le Ministère de la Justice et le Fonds National de Solidarité

Sur invitation du Ministre du Logement, des représentants du Ministère de la Justice et du Fonds National de Solidarité ont tenu deux réunions d'informations au cours du mois de novembre 2003 pour l'ensemble du personnel du Service des Aides au Logement.

c) Carnet de l'habitat

Début 2003, le Conseil d'Etat a émis son avis relatif au 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 le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement.

Dans son avis, le Conseil d'Etat a demandé quelques changements de nature générale ainsi que l'inclusion d'une annexe technique afin de rendre le programme du carnet de l'habitat plus transparent. Les changements demandés ont, pour la plus grande partie, été réalisés au cours de l'année 2003. L'annexe technique, qui s'avère être très volumineuse, a été partiellement incluse en 2003.

Les détails de l'activité des experts ont été discutés avec l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI), 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 outre, en 2003 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.

Un premier cycle de formation pour architectes et ingénieurs-conseils de l'OAI a eu lieu fin 2003. Les sept premiers experts ont ainsi été formés. Par la suite, ces experts ont analysé certains objets afin de déterminer la charge de travail exacte pour l'expert.

7. Les activités sur le plan international

- Colloque transfrontalier à Longwy

  Le 11 février 2003 a eu lieu à Longwy un colloque transfrontalier « Ateliers de l'Habitat » auquel ont participé deux représentants du Département du Logement.

- Réunion préparatoire des « Housing Focal Points » de l'Union européenne à Athènes

  Une réunion de travail des « Focal Points » de l'Union européenne en matière de logement a été organisée par la présidence hellénique à Athènes (Grèce) le 9 juin 2003 en vue de préparer la 15e réunion informelle des Ministres du Logement de l'Union européenne. Un représentant du Ministre du Logement y a participé.

- Congrès mondial de la FIHUAT à Vienne

  Du 6 au 8 octobre 2003 s'est déroulé dans la capitale autrichienne le 47ème Congrès mondial de la FIHUAT, placé sous le thème « *Les villes et les marchés* ». Plusieurs représentants luxembourgeois, dont un délégué du Département du Logement, ont participé à cette manifestation.

- Présentation du « PAN-inclusion sociale 2003-2005 » à Bruxelles

  Répondant à une invitation de la Commission européenne, une délégation luxembourgeoise s'est rendue à Bruxelles le 23 octobre 2003, dont un représentant du Département du Logement, en vue de discuter le projet de rapport conjoint « *Plan d'action national pour l'inclusion sociale 2003-2005* » dans le cadre d'une réunion bilatérale.

- Réunion préparatoire à Rome

  Un représentant du Ministre du Logement s'est rendu à Rome le 12 novembre 2003 pour participer à une réunion préparatoire de la 15ème réunion informelle des Ministres du Logement de l'UE à Padoue.

- 15e réunion informelle des Ministres du Logement de l'Union européenne à Padoue

  Les 27 et 28 novembre 2003 a eu lieu à Padoue (Italie) la 15e réunion informelle des Ministres du Logement de l'Union européenne, ayant eu comme thème « *Politiques du logement et intégration européenne: problèmes et perspectives* ». Deux représentants du Ministre du Logement y ont défendu les couleurs du Grand-Duché.

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

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

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (communément appelé « 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 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 l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifié du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, certains articles définissant le Fonds par rapport à son but, son caractère juridique et sa gestion ont été modifiés.

Les articles en question sont les suivants:

Art. 54.-
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.-
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.-
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.

I. Le parc locatif du Fonds

Le parc locatif du Fonds du logement est le plus important du Grand-Duché de Luxembourg. Au 31 décembre 2003, il compte 1.402 unités de logement.

Cette situation est similaire à celle de l'exercice précédent et le status quo du parc locatif entre les 31 décembre 2002 et 2003 s'explique par le fait qu'en 2003, le Fonds a clôturé un chantier pour un apport effectif de 5 logements à Dudelange, rue de la Libération, et s'est séparé de 5 unités de logement de son parc locatif (vente, démolition, rénovation, …)

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 24 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	457	32,60	5,96
Differdange	260	18,54	14,28
Esch-sur-Alzette	179	12,77	6,58
Dudelange	105	7,49	6,05
Rumelange	55	3,92	12,76
Schifflange	52	3,70	6,62
Grevenmacher	31	2,21	8,30
Colmar-Berg	31	2,21	18,14
Bertrange	30	2,14	5,44
Sanem	25 (*)	1,78	1,92
Echternach	23	1,64	4,96
Mertert	21	1,50	6,38
Hosingen	19	1,36	12,87
Bettembourg	19	1,36	2,09
Troisvierges	19	1,36	7,54
Mondercange	17	1,21	2,79
Wiltz	14	1,00	3,06
Ettelbruck	12	0,86	1,63
Remich	10	0,71	3,47
Wellenstein	10	0,71	7,91
Diekirch	6	0,43	0,99
Junglinster	4	0,29	0,70
Pétange	2	0,14	0,15
Steinsel	1	0,07	0,23
TOTAL	**1402**	100	**---**

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

(**) pour plus de rigueur, il faut noter que certaines communes, à savoir principalement la Ville de Luxembourg et la Ville d'Esch-sur-Alzette, disposent également d'un important parc locatif loué conformément aux termes de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement

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 2003, le nombre de ces logis s'élève à 71 unités, dont 53 logis pour réfugiés politiques et 18 logis pour travailleurs immigrés.

II. Les logements vendus par le Fonds

Chaque année, le Fonds du logement 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 2003, le Fonds a procédé aux ventes suivantes:

- 6 maisons unifamiliales du projet à Hosingen, rue Principale,
- 18 appartements du projet route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher,
- 24 appartements situés à Luxembourg-Mühlenbach, dans le quartier « Eecherschmelz »,
- 2 studios du projet « Eecherschmelz »,
- 3 parkings souterrains du même projet « Eecherschmelz »,
- 3 garages fermés du projet « Sauerwiss » à Gasperich,
- 6 parkings souterrains du projet « Sauerwiss » à Gasperich,
- 3 emplacements de stationnement à l'air libre de ce même projet,
- 1 terrain en faveur de la SNHBM dans le cadre du projet « Carmel » au Cents.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 7.032.905,30 €.

Les 50 maisons, appartements et studios vendus durant l'exercice 2003 portent à 1.010 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	599	59,31	7,81
Dudelange	123	12,18	7,09
Esch-sur-Alzette	109	10,79	4,01
Kayl-Tétange	62 (*)	6,14	8,79
Wiltz	29 (*)	2,87	6,34
Grevenmacher	25	2,48	6,70
Ettelbruck	21	2,08	2,86
Walferdange	18	1,78	2,79
Echternach	7	0,69	1,51
Hosingen	6	0,59	4,07
Sanem	6	0,59	0,46
Bettembourg	5	0,50	0,55
TOTAL	**1.010**	100	**---**

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

III. Chiffres-clés

	1999	2000	2001	2002	**2003**	Variation 2002/2003
			en milliers euros			
Somme du bilan	188 942	207 937	224 992	231 229	**233 993**	1%
Ressources en capital(*)	170 314	184 087	199 607	211 351	**215 935**	2%
Provisions	8 002	9 016	9 847	11 718	**12 050**	3%
Immobilisations						
Terrains	7 473	7 473	10 622	10 776	**10 841**	1%
Constructions	105 301	116 522	122 386	130 454	**134 715**	3%
			en logements			
Logements locatifs	1 220	1 267	1 279	1 402	**1 402**	0%
Logements vendus	804	806	815	960	**1 010**	5%
			en collaborateurs			
Personnel	18	21	23	28	**28**	----

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*** couvre un ensemble de quelque 18 hectares de terrains 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 – pour une première partie - à la fin de 1996. Dès le début de l'année 1997, la Société a mis en œuvre les premiers immeubles à appartements et des maisons unifamiliales.

Au cours de l'année 2002, la Société a entrepris les travaux de construction d'un sixième immeuble comprenant 39 appartements ainsi que de deux lots de 25 respectivement 28 maisons unifamiliales. Tous ces logements ont trouvé rapidement des preneurs.
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 39 respectivement 10 appartements ainsi que 17 maisons unifamiliales. Elle achèvera, de même, la deuxième partie des travaux d'infrastructure dont les travaux avaient débuté au milieu de l'année 2002.

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 en fin d'année 2002. La suite et fin de ce projet comprend la construction de 7 maisons qui ont été mises en chantier durant l'été de l'année 2002. Ces maisons seront achevées à la fin de l'année 2003.

A Bonnevoie**,** le projet ***Itzigerknupp***, couvrant quelque 10 hectares de terrain situés entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction d'environ 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.

A Roodt-sur-Syr, ***a Millesch***, la Société a construit, en plusieurs phases successives, 59 maisons unifamiliales sur les 124 maisons que comprend le lotissement. Ce projet d'aménagement particulier a été remanié et présenté aux instances communales compétentes. Dans la mesure où la formalisation du projet aboutira avant la fin de l'année en cours, les travaux de viabilité des terrains pourront reprendre dès l'année 2004.

La Société a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Cette politique a abouti a 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 réalise depuis plusieurs années d'importants travaux d'entretien et de modernisation. Ceci implique de sensibles efforts financiers qui ne sauraient être couverts par les recettes de loyer. Soulignons dans ce contexte que tous ces logements sont attribués suivant des critères sociaux; qu'il s'agit, partant, d'une activité déficitaire, non subventionnée par les pouvoirs publics.

Il n'est donc pas surprenant que la Société ait abandonné 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 publique adéquate.

Celle-ci est actuellement limitée à 40% du coût de construction et s'avère donc insuffisante tant du point de vue économique que financier. Ce nonobstant, la Société a 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 SNHBM

	1998	1999	2000	2001	2002	Variations 2001/ 2002
en millions euros						en %
Montant net du chiffre d'affaires	8,13	8,70	8,94	8,76	12,13	+38,5
Capitaux propres	5,33	5,65	5,99	6,36	6,71	+5,5
Provisions pour risques et charges	3,52	3,50	3,55	3,43	3,38	-1,1
Immobilisations corporelles :	8,71	8,17	8,04	8,77	7,58	+13,65
			en logements			
Logements locatifs	146	146	146	146	146	
Locaux commerciaux	3	2	2	2	1	

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, définie par la loi, soit achevée.

II. Bref historique sur la période antérieure à l'exercice

1966	Acquisition du manoir de la papeterie LAMORT par M. Louis Philipsen, générant le projet universitaire de Manternach.
1973/74	Approbation par les conseils communaux de Manternach et de Biwer du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.
1975	Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise Sécotechnique de l'exécution des divers projets de construction.
1980	Mise en faillite de la S.A. NORABO.
1987	Les deux communes refusent l'occupation résidentielle des immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisir.
1988	Confirmation par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.
1993	A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la cité Syrdall.
1995	Le Ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures.
1996	Le Ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la cité Syrdall.
1998	Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biwer et de Manternach entre en vigueur.

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

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

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

2001 Acquisition de 117 unités de logements, soit 53 % de toutes les unités, et achèvement des études tendant à réaliser un quartier d'habitation contemporain.

III. Exercice 2002

a) Projets et études

Au cours de l'exercice 2002, le Fonds a affiné ses études pour que l'infrastructure et les immeubles du nouveau quartier d'habitation s'intègrent de manière encore plus optimale dans le tissu urbain et dans l'environnement naturel de la localité de Wecker. Egalement a-t-il perfectionné 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 2001, l'étude sur la détermination de la participation aux frais d'infrastructure par les propriétaires a été poursuivie.

b) Les acquisitions immobilières

L'effectif de l'immobilier à acquérir comprend 39 immeubles accusant 220 unités de logement, connaissant 104 différents propriétaires.

Des recherches approfondies ont été effectuées en collaboration avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, afin de déterminer l'identité de tous les propriétaires du site. Aussi, à l'aide d'un bureau généalogique, l'adresse des propriétaires habitant à l'extérieur du pays a pu être répertoriée.

Au 31 décembre 2002, au total 71 propriétaires (68%) se sont décidés à céder leurs propriétés au Fonds, de sorte que 117 logements ont pu être acquis par le Fonds, ceci pour un montant de 1.711.510.- €.

c) Constitution des syndics

Au cours de l'exercice 2002, les syndics mis en place pour prendre en charge les missions définies par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ont déposé leur mandat.

Le Fonds a cependant trouvé, malgré le contexte difficile dans lequel se trouve le site, une nouvelle société se proposant d'accomplir la mission de syndic, à savoir la société GERALUX.

d) Problèmes de salubrité

Le Fonds, en tant que copropriétaire dans presque tous les immeubles, a mené des efforts pour la sauvegarde de son patrimoine non habité, en murant systématiquement tous les accès donnant à ses appartements.

En plus, une action en justice a été diligentée contre un propriétaire qui persistait à encombrer les terrains de déchets et de matériaux.

e) Demande d'inscription au registre de la population de la Commune de Biwer

En date du 13 juin 2001, le sieur F. a déclaré à l'administration communale de Biwer vouloir établir son domicile à Wecker, dans la zone « Cité Syrdall ».

La zone est inscrite comme « zone à restructurer » dans le Plan d'Aménagement Général de la commune de Biwer.

Du fait que la zone n'était pas classée « zone d'habitation », le Bourgmestre de Biwer a refusé l'inscription du sieur F. au registre de la population.

Suite à un recours devant le tribunal administratif, la décision de refus du Bourgmestre fut annulée par jugement du 14 octobre 2002.

Pour décider ainsi, le Tribunal administratif a retenu que, dans le cadre d'appréciation de l'existence d'un changement de domicile au sens de l'article 103 du Code Civil, seul le caractère réel d'une habitation dans un autre lieu serait déterminant « *sans que l'inscription d'un changement de domicile ne puisse être directement conditionnée par des règles découlant du Plan d'Aménagement Général de la commune d'accueil* ».

Dans sa requête d'appel, la commune a insisté particulièrement sur le fait que la possibilité d'habitation devait exister, non seulement en fait (l'existence matérielle du logement), mais également en droit.

Après avoir relevé que la disposition du P.A.G., prohibant l'habitation dans la zone à restructurer, était une disposition de police dont l'exécution revient au seul bourgmestre en application de l'article 67 de la loi communale, la Cour administrative a retenu que le refus d'inscription sur le registre de la population « *à une adresse non éligible en droit pour l'habitation* » était fondé (arrêt du 8 mai 2003, rôle 15632C).

f) Contrôle de gestion financière du Fonds d'assainissement de la cité Syrdall

Le bilan, l'inventaire et le compte de pertes et profits du Fonds pour l'exercice 2001 ont été vérifiés et arrêtés par la Cour des comptes le 15 avril 2003.

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

Au cours de l'exercice 2003, à défaut de nouvelles acquisitions, le Fonds a finalisé ses efforts sur la détermination de la participation aux frais d'infrastructures par les propriétaires tel qu'il est prévu par la loi du 10 décembre 1998.

h) Le bilan et les résultats

Bilan au 31 décembre 2001 et au 31 décembre 2002

ACTIF	2002	2001
ACTIF CIRCULANT		
Stocks Opérations en cours (Note 3)	2.253.497,42	2.028.410,93
Créances		
Autres créances		0
Total Actif circulant	**2.253.497,42**	**2.028.410,93**
	2.253.497,42	2.028.410,93

PASSIF	2002	2001
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (Note 4	2.185.069,17	2.001.432,95
Dettes sur achats et prestations de Services	68.428,25	26.977,98
Total Dettes	**2.253.497,42**	**2.028.410,93**
Résultat de l'exercice	**0**	**0**
	2.253.497,42	2.028.410,93

Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2002 et 2001

	2002	2001
Variations du stock des opérations en cours	431.273,54	692.538,34
Autres charges externes (Note 5)	(327.799,38)	(584.540,74)
Frais de personnel (Note 6)	(28.272,95)	(25.495,16)
Résultat d'exploitation	**75.201,21**	**82.502,44**
Charges financières	(75.201,21)	(82.502,44)
Résultat financier	**(75.201,21)**	**(82.502,44)**
Résultat de l'exercice	**0**	**0**

ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX

Page

1. Evolution de la population entre 1980 et 2004 36

2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2003 37

3. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2002 et 2003 (cumul des mois 1-9) 40

4. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1995 et 2001 44

5. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1991 et 2001 45

6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1991 et 2001 46

7. Répartition régionale des logements achevés entre 1991 et 2001 47

8. Bâtiments résidentiels construits en 2001 par les divers maîtres d'ouvrage 48

9. Prix par logement et par m^2 de surface habitable entre 1970 et 2001 49

10. Constructions habitées et ménages 51

11. Ménages privés selon la modalité de jouissance du logement 51

12. Ménages privés selon le nombre de personnes 52

13. Ménages privés par taille du ménage selon le nombre de pièces 52

14. Ménages privés habitant des logements classiques par surface selon le nombre d'occupants 53

15. Evolution du rapport entre les primes de construction / d'acquisition accordées entre 1993 et 2003 63

16. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements 64

17. Aides en capital accordées/à accorder entre 1994 et 2004 66

18. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1993 et 2004 69

19. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2003 74

20. Les chiffres-clés de la période 1998 à 2004 76

21. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1993 et 2003 77

22. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2003 80

23. Remboursement de la TVA-Logement et aides accordées/ à accorder par l'Etat entre 1993 et 2003 86

ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES

Page

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1993 et 2003 37

2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2003 38

3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1983 et fin 2003 39

4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1994 et 2004 41

5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2001 43

6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1991 et 2001 46

7. Indice des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2003 50

8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1993 et 2003 62

9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1993 et 2003 62

10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1993 et 2003 63

11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1993 et 2003 68

12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1993 et 2003 69

13. Répartition des aides individuelles payées en 2003 74

14. Répartition des aides en capital payées et votées entre 1998 et 2004 75

15. Evolution des aides en capital payées et votées entre 1998 et 2003 75

16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1992 79