

MINISTRE DES CLASSES MOYENNES,
DU TOURISME ET DU LOGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITE 2004

DEPARTEMENT DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

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

Adresse postale:
L-2942 Luxembourg

Tél. 478-4818
Fax 478-4840

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 ou 228199

Heures d'ouverture:
du lundi au vendredi
de 8h30 – 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	2001 (www.logement.lu)
Rapport d'activité	1991 (épuisé)	Rapport d'activité	2002 (www.logement.lu)
Rapport d'activité	1992 (épuisé)	Rapport d'activité	2003 (www.logement.lu)
Rapport d'activité	1993 (épuisé)		
Rapport d'activité	1994 (épuisé)		
Rapport d'activité	1995 (épuisé)		
Rapport d'activité	1996 (épuisé)		
Rapport d'activité	1997 (épuisé)		
Rapport d'activité	1998 (épuisé)		
Rapport d'activité	1999 (épuisé)		
Rapport d'activité	2000 (épuisé)		

« *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) « *Peut-on caractériser la demande de logements des ménages ?* »
- n° 1 (octobre 2003) « *Le parc de logements habités entre 1991 et 2001* »
- n° 2 (mai 2004) « *Le parc locatif et les loyers entre 1991 et 2001* »
- n° 3 (octobre 2004) « *Offre et prix de vente des logements* »

Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement

Guide de la construction (Fédération des Artisans)	1990-1998 (épuisé) 2000-2001 (épuisé) 2001-2002 (épuisé) 2002-2003 (épuisé) 2004-2005
----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

« *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	6
b) version allemande	13
c) version anglaise	20
d) version portugaise	27

LES CHIFFRES-CLES 34

I. LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT 35

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	36
1.1. La demande de logements	36
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980	36
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2003 et 2004	38
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984	39
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1994	41
1.2. L'offre de logements	42
1.2.1. Logements existants	43
1.2.2. Logements nouvellement construits	43
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1986 et 2002	
b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés	
c) Investissements et prix	
1.2.3. Evolution des prix des terrains à bâtir entre 1992 et 2002	51
2. Programme gouvernemental 2004-2009 en matière de logement	52
3. Observatoire de l'Habitat	55

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT 59

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement	60
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2004	60
1.1.1. Les aides en capital	60
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition	60
1.1.1.2. Prime d'épargne	64
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens	64
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	64
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques	65
1.1.1.6. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	66
1.1.1.7. Inscriptions hypothécaires	66
1.1.2. Les aides en intérêt	66
1.1.2.1. Subvention d'intérêt	66
1.1.2.2. Bonification d'intérêt	67

1.1.3. La garantie de l'Etat	69
1.1.4. Les crédits-taudis.....	69
1.1.5. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"	70
1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2003 et 2004	70
1.1.7. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement.....	72
1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2004.....	76
1.3. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	77
1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement	77
1.3.2. Application directe du taux de 3%.....	80
1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2004	81
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1994 et 2004	85
2. Le Service "Info' Logement"	86
3. Les activités législatives et réglementaires	90
4. Les relations avec la Chambre des députés	95
a) Questions parlementaires.....	95
b) Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement.....	97
c) Heures de questions	97
5. Les relations avec le Service du Médiateur.....	98
6. Extraits de la jurisprudence administrative	99
7. Les activités sur le plan national	102
8. Les activités sur le plan international	105

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

1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré »)	107
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	112
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	115

ANNEXES:

- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	119
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	121

INTRODUCTION

POPULATION TOUJOURS CROISSANTE

La croissance de la population, laquelle comptait en 2004 quelque 451.600 habitants (+ 19,1% depuis 1990), exerce toujours une forte pression sur le secteur du logement.

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

Entre 1984 et 1991, le nombre des autorisations de bâtir n'a pas cessé d'augmenter pour atteindre un niveau historique en 1991 avec 4.452 unités (+ 78 %) par rapport à 1980.

A partir de 1991, l'évolution du nombre des autorisations de bâtir se trouve dans une phase descendante et ceci jusqu'en 1995, année durant laquelle seulement 2.676 autorisations ont été accordées. Un deuxième niveau élevé a été constaté en 1999 avec 3.739 unités, année qui a été le début d'une nouvelle phase descendante. En effet, en 2001, seulement 2.846 autorisations de bâtir ont été délivrées.

AUGMENTATION DES AUTORISATIONS DE BÂTIR

Aujourd'hui en quelque sorte, on note les effets générés par le programme d'action « logement » prévoyant toute une palette de mesures se traduisant par 28 actions différentes, mises en œuvre depuis novembre 2001. En effet, en 2003, le nombre de logements autorisés était en nette progression avec 3.364 logements contre 2.956 en 2002, soit + 13,8 %.

Quant à l'année 2004, il y a lieu de relever que le nombre de logements autorisés (cumul des neuf premiers mois) a de nouveau progressé, comparé à la même période de l'année 2003, de 42,1 %. Ainsi, le nombre est passé en cours des neuf premiers mois de 1.965 unités en 2003 à 2.792 unités en 2004.

LÉGÈRE HAUSSE DES LOGEMENTS ACHEVÉS

Quant aux logements achevés, il y a lieu de relever qu'entre 1990 et 2002, un total de 33.609 logements a été achevé sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.585 unités par année.

Entre 1990 et 1995, cette moyenne a été dépassée avec 2.827 logements achevés (+ 8,9 %). Pour la période 1996 à 2002, on comptait 2.378 logements achevés en moyenne, soit - 9,2 % par rapport à la période 1990-2002. En 2002, dernière année connue, un nombre de 2.475 unités de logement a été achevé, ce qui constitue une majoration de 5,7 % par rapport à l'année 2001.

MOINS DE MAISONS UNIFAMILIALES ET PLUS DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Force est de constater qu'en 1990, quelque 56 % de l'ensemble des logements achevés constituent des maisons unifamiliales. Douze années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour atteindre seulement 32 %.

Aux 784 maisons unifamiliales réalisées en 2002 correspondent une surface totale construite de 230.963 m², soit un volume bâti de 770.292 m³.

Quant aux appartements achevés, leur quote-part a atteint 44 % de l'ensemble des logements achevés en 2003, contre seulement 30 % en 1990.

Aux 1.085 appartements correspondent 150.213 m² de surface construite ainsi que 497.356 m³ de volume bâti pour l'année 2002.

RÉGRESSION DE LA TAILLE MOYENNE DES LOGEMENTS

En comparant l'évolution de la taille moyenne par logement de la période 1996-2000 à l'année 2003, on constate que celle-ci est passée de 115,7 m² à 111,1 m², correspondant à un recul de 4 %. Cet état de fait s'explique par l'importance croissante des logements se trouvant dans des bâtiments collectifs.

PROGRESSION DE LA SURFACE HABITABLE MOYENNE DES MAISONS UNIFAMILIALES ET DES APPARTEMENTS

Quant à la surface habitable moyenne par maison unifamiliale, celle-ci a connu une nette progression par rapport à l'année précédente (180,7 m² en 2002 contre 175,2 m² en 2001), alors que celle des logements dans les immeubles collectifs a évolué de 85,2 m² à 86,2 m² entre 2001 et 2002.

De 1996 à 2002, la surface habitable moyenne par maison unifamiliale est passée de 168,6 m² à 180,7 m² (+ 7,2 %), celle des logements en maisons à appartements de 77,7 m² à 86,2 m² (+ 10,9 %).

AUGMENTATION SUBSTANTIELLE DU RAPPORT NOMBRE DE LOGEMENTS PAR BÂTIMENTS

On constate, depuis la dernière décade, une augmentation substantielle du rapport nombre de logements par bâtiment. En effet, ce rapport était de ± 7,8 unités par bâtiment au début des années '90, pour se situer à environ 8,7 unités par bâtiment achevé en 2001/2002, ce qui constitue une progression de 11,5 %.

UN NOUVEAU SERVICE AU PUBLIC : L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Créé au début de l'année 2003, l'Observatoire de l'habitat a pour objectifs :

1. Observer de près l'évolution des différents segments du marché des logements et des terrains
2. Analyser les démarches des acteurs impliqués en matière d'offre et de demande de logements
3. Accompagner la réflexion politique en matière de logement en vue de garantir un logement décent pour tous.

Sa mission se résume comme suit :

1. Collecte et centralisation des données en favorisant la participation de tous les acteurs concernés ;
2. Analyse des données en développant des méthodologies spécifiques et des outils originaux tels qu'un Système d'information Géographique (SIG) ;
3. Diffusion des données et analyses en publiant des indicateurs périodiques et des « Notes de l'Observatoire ».

DU PAIN SUR LA PLANCHE

S'il est vrai que, tant les loyers que les prix de vente des logements, se sont quelque peu stabilisés, ceci à un très, sinon trop haut niveau, il est un fait que le déséquilibre entre l'offre et la demande est toujours d'actualité. L'exode des ménages vers nos pays limitrophes, le phénomène du surendettement, dû à l'accession à la propriété immobilière, pour ne citer que ces deux exemples, sont à la base de l'ambitieux programme gouvernemental en matière de logement pour la période 2004 à 2009.

1) La politique du logement

- conduite de manière transversale, touchant des éléments de politique intérieure et d'urbanisme,
- s'insérant dans la politique générale d'aménagement du territoire,
- menée par le Gouvernement en collaboration avec les communes, qui disposent de compétences importantes dans le domaine de la construction immobilière ainsi que dans celui de la fiscalité foncière.

Dans cette optique, une plate-forme commune de l'Etat et des collectivités locales sera conçue, afin de permettre la mise en œuvre de la politique du logement sur l'ensemble du territoire national, tout en renforçant des éléments particuliers dans des communes particulièrement significatives au regard de l'IVL.

Le programme d'action national en matière de logement visera principalement une augmentation de l'offre de logements, conduisant à une maîtrise des prix.

L'endiguement des prix du marché immobilier constitue le défi le plus important de la politique du logement. Il sera poursuivi avec détermination par le Gouvernement dans le cadre des moyens dont il dispose.

2) Le plan sectoriel « Logement »

- sera finalisé dans les meilleurs délais ;
- comportera un volet contraignant d'une certaine envergure devant permettre la mise en œuvre effective de sa composante programmatique.

3) Les mesures fiscales en faveur du logement (instituées par la loi du 30/7/02) seront maintenues en vigueur jusqu'au 31 décembre 2007.
(Un bilan de l'effet de ces mesures sera dressé avant cette date. Ce bilan devra permettre de déterminer l'efficacité des dispositions en cause et la correspondance de leur effet réel avec l'impact recherché.)

- a) Le Gouvernement proposera l'institution d'un dispositif plus contraignant afin de parvenir à une augmentation sensible de l'offre immobilière. L'impôt foncier sera réformé dans cette perspective, et son taux relevé de manière substantielle pour l'application de cet impôt à des cas de rétention immobilière dans un but de spéculation. S'agissant d'un impôt communal par essence, une réforme de l'impôt foncier ne supprimera pas la possibilité de modulation du niveau précis de l'impôt. Celui-ci continuera d'évoluer dans une fourchette raisonnable.
- b) Cette réforme pourra également contenir l'introduction d'une taxe spéciale sur des immeubles bâtis qui ne sont pas occupés pendant une certaine période. Elle portera également sur la notion de la valeur unitaire.

4) Le Gouvernement entend assumer un rôle plus actif sur le marché immobilier :

De même, il estime que le rôle des communes devra être dynamisé dans le cadre de la plate-forme en faveur du logement à élaborer entre l'Etat et les communes.

Afin de pouvoir assumer ce rôle actif,

a) les pouvoirs publics devront procéder à l'acquisition consécutive de terrains notamment destinés à la construction.

La propriété d'un nombre suffisant de terrains à construire est le préalable nécessaire au recours nettement plus systématique à l'instrument de l'emphytéose, qui devra également faire l'objet d'une révision juridique. Comme par le passé, le Fonds du logement recourra exclusivement à l'emphytéose pour les logements qu'il construit aux fins de vente.

- b) L'acquisition par l'Etat et les communes de terrains potentiellement constructibles servira à la création d'une réserve foncière publique qui devra être utilisée de manière largement identique par les deux niveaux de pouvoir.
 - c) La promotion immobilière, concernant des logements aussi bien privatifs que locatifs, sera mise en œuvre par les pouvoirs publics concernés. Cette politique s'accompagnera de la création d'un fonds d'investissement immobilier, alimenté à partir de l'épargne des particuliers, et servant d'instrument de financement des acquisitions immobilières par l'Etat.
 - d) Afin de faciliter la création de cette réserve foncière publique, le Gouvernement envisage la création d'un droit de préemption immobilière au profit des collectivités publiques. L'application de ce droit sera cependant conditionnée de manière à en éviter un usage abusif.
- 5) Le Gouvernement envisage une extension de la garantie de l'Etat pour les emprunts immobiliers. Cette extension concernerait notamment les personnes dont la solvabilité et les perspectives de revenu ont été prouvées au cours d'une certaine période précédant l'octroi de la garantie. En outre, le demandeur devrait apporter la preuve de l'existence d'une épargne propre, destinée à acquérir un logement.
- 6) L'acquisition par l'Etat et les communes de logements destinés à la location devra contribuer à une dynamisation du marché du logement locatif, et notamment en augmenter l'offre.

Ainsi, le Fonds du logement

- se portera acquéreur et gestionnaire de logements locatifs,
- assumera le rôle d'une agence immobilière sociale sur le marché du logement locatif,
- pourra également assurer la gestion du parc immobilier locatif des communes.

L'augmentation de l'offre de logements locatifs à loyer abordable est le but principal de la politique du Gouvernement en cette matière.

En agissant sur la disponibilité de logements locatifs, le Gouvernement vise une réduction du montant moyen des loyers.

Cette politique fera l'objet d'un bilan, qui permettra d'évaluer si le but a pu être atteint ou si d'autres mesures doivent être envisagées.

- 7) Le Gouvernement procédera à l'évaluation des critères déterminant les honoraires des notaires en matière de transactions immobilières. Ces critères, datant d'une époque où le marché de l'immobilier ne connaissait pas la surchauffe actuelle, devront être adaptés à la dynamique du marché.
- 8) L'extension du mécanisme de la location-vente immobilière sera étudiée. Ce mécanisme pourra devenir opérationnel sous l'égide du Fonds du logement, qui permettrait à des acquéreurs potentiels de logements d'en acquérir la propriété moyennant paiement d'un loyer majoré pendant 20 ou 25 ans, respectivement pendant une période plus courte moyennant paiement d'une soulte.

9) Le Carnet de l'habitat sera mis en oeuvre à brève échéance.
C'est un instrument par lequel la qualité générale de l'habitat au Luxembourg pourra être améliorée dans l'intérêt de la société.

10) Le projet de loi sur le bail à loyer sera amendé.

- a) Les logements datant d'avant 1944 ne pourront être seront mis sur un pied d'égalité avec les plus récents aux yeux de la loi que dans la mesure où ils auront été rénovés suivant des critères à déterminer. La contestation du montant du loyer restera possible après six mois.

La notion des « manœuvres dilatoires » sera réexaminée, de même que le mécanisme de leur invocation judiciaire. Les membres des Commissions des loyers se verront offrir une formation qui leur permettra de remplir leurs fonctions en pleine connaissance de la matière concernée. La formulation concernant l'invocation du besoin personnel sera revue.

- b) Finalement, la notion du logement meublé recevra une définition claire. Les loyers de logements meublés devront être déterminés en fonction du respect de ces critères, qui pourront permettre une certaine gradation.

EINFÜHRUNG

STETIGES WACHSTUM DER BEVÖLKERUNG

Das Wachstum der Bevölkerung, die im Jahre 2004 ungefähr 451.600 Personen umfasste (+19,1% seit 1990), übt auch weiterhin einen starken Druck im Wohnungssektor aus.

Im Hinblick auf die beiden Indikatoren zur Anzeige des Angebots an Wohnungen, und zwar die Zahl der Baugenehmigungen und die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen, sind folgende Entwicklungen zu verzeichnen:

Von 1984 bis 1991 stieg die Anzahl der Baugenehmigungen ständig und erreichte 1991 ein historisches Niveau mit 4.452 Einheiten (+78% im Vergleich zu 1980).

Seit 1991 lag die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen in einer abwärts gerichteten Phase bis 1995, da in diesem Jahre lediglich 2.676 Baugenehmigungen erteilt wurden. Ein zweites hohes Niveau wurde 1999 mit 3.739 Einheiten erreicht; dieses Jahr bildete jedoch den Beginn eines neuen Abwärtstrends. So konnten 2001 lediglich 2.846 Baugenehmigungen erteilt werden.

ZUNAHME DER BAUGENEHMIGUNGEN

Heute sind gewissermaßen die Auswirkungen zu beobachten, die auf dem Aktionsprogramm "Wohnraum" beruhen, mit einer ganzen Palette von Maßnahmen mit insgesamt 28 unterschiedlichen Aktionen, die seit November 2001 umgesetzt wurden. So zeigte 2003 die Anzahl der genehmigten Wohnungen eine deutliche Zunahme mit 3.364 Wohnungen gegenüber 2.956 Wohnungen im Jahre 2002 (+13,8%).

Im Jahre 2004 hat die Anzahl der genehmigten Wohnungen (Kumulierung der neun ersten Monate) erneut im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Jahres 2003 zugenommen (um 42,1%). Somit ist die Anzahl während der neun ersten Monate um 1.965 Einheiten im Jahre 2003 auf 2.792 Einheiten im Jahre 2004 angestiegen.

LEICHTE ZUNAHME DER ANZAHL DER FERTIG GESTELLTEN WOHNUNGEN

Im Rahmen der fertig gestellten Wohnungen ist darauf hinzuweisen, dass zwischen 1990 und 2002 insgesamt 33.609 Wohnungen auf dem Gebiet des Großherzogtums fertig gestellt wurden, entsprechend durchschnittlich 2.585 Einheiten pro Jahr.

Zwischen 1990 und 1995 wurde dieser Durchschnitt mit 2.827 fertig gestellten Wohnungen überschritten (+8,9%). Im Zeitraum von 1996 bis 2002 zählte man 2.378 fertige Wohnungen im Durchschnitt, entsprechend -9,2% im Vergleich zum Zeitraum 1990 bis 2002. Im Jahre 2003, also dem letzten bekannten Jahr, wurden insgesamt 2.475 Wohneinheiten abgeschlossen, entsprechend einer Zunahme um 5,7 Prozent im Vergleich zu 2001.

WENIGER EINFAMILIENHÄUSER UND MEHR MEHRFAMILIENHÄUSER

Es ist festzustellen, dass 1990 ungefähr 56% aller fertig gestellten Wohneinheiten jeweils Einfamilienhäuser waren. Zwölf Jahre später ist dieser Prozentsatz deutlich zurückgegangen und erreicht nur noch 32%.

Die 784 im Jahre 2002 erstellten Einfamilienhäuser umfassen eine gesamte Baufläche von 230.963 Quadratmetern, entsprechend einem Bauvolumen von 770.292 Kubikmetern.

Soweit es die fertig gestellten Appartements betrifft, so erreichte ihr Anteil 44% aller abgeschlossenen Wohneinheiten im Jahre 2003, gegenüber lediglich 30% im Jahre 1990.

Die 1.085 Appartements umfassen 150.213 Quadratmeter umbaute Fläche sowie ein Bauvolumen von 497.356 Kubikmetern im Jahre 2002.

RÜCKGANG DER DURCHSCHNITTLICHEN GRÖSSE DER WOHNUNGEN

Wenn man die Entwicklung der durchschnittlichen Grösse pro Wohnung des Zeitraums 1996 bis 2000 mit dem Jahre 2003 vergleicht, so stellt man fest, dass die Grösse von 115,70 Quadratmetern auf 111,10 Quadratmeter zurückgegangen ist, entsprechend einem Schrumpfen um 4 Prozent. Dieser Sachverhalt lässt sich durch die wachsende Bedeutung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erklären.

ZUNAHME DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNFLÄCHE DER EINFAMILIENHÄUSER UND APPARTEMENTS

Soweit es die mittlere Wohnfläche jedes Einfamilienhauses betrifft, so zeigte sie eine deutliche Zunahme im Vergleich zum Vorjahr (180,70 Quadratmeter im Jahre 2002 im Vergleich zu 175,20 Quadratmetern im Jahre 2001), während die mittlere Wohnfläche der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 85,20 Quadratmetern auf 86,20 Quadratmeter zwischen 2001 und 2002 angestiegen ist.

Von 1996 bis 2002 ist die durchschnittliche Wohnfläche jedes Einfamilienhauses von 168,60 Quadratmetern auf 180,70 Quadratmeter gestiegen (+7,2 Prozent), und die entsprechende Fläche der Wohnungen in Appartementshäusern ist von 77,70 Quadratmetern auf 86,20 Quadratmeter angestiegen (+10,9 Prozent).

WESENTLICHE ZUNAHME DES VERHÄLTNISSSES ZWISCHEN DER ANZAHL DER WOHN EINHEITEN UND DER ANZAHL DER GEBÄUDE

Seit dem letzten Jahrzehnt ist eine deutliche Zunahme der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude zu beobachten. In der Tat belief sich dieses Verhältnis auf ungefähr 7,8 Einheiten pro Gebäude zu Beginn der neunziger Jahre und beläuft sich auf ca.

8,7 Einheiten pro fertig gestelltes Gebäude im Zeitraum 2001 / 2002, entsprechend einer Zunahme um 11,5 Prozent.

EIN NEUER SERVICE ZU GUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT: DIE BEOBACHTUNGSSTELLE FÜR WOHNRAUM

Die Beobachtungsstelle für Wohnraum (Observatoire de l'habitat) wurde zu Beginn des Jahres 2003 eingerichtet und hat folgende Zielsetzungen:

1. Genaue Beobachtung der Entwicklung der verschiedenen Segmente des Marktes für Wohnungen und Grundstücke
2. Analyse der Tätigkeiten der beteiligten Personen und Stellen, soweit es das Angebot und die Nachfrage an Wohnungen betrifft;
3. Begleitung der politischen Überlegungen zum Wohnbereich, um eine angemessene Wohnung für jedermann sicherzustellen.

Die Aufgaben dieser Beobachtungsstelle lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Sammlung und Zentralisierung der Daten, unter Begünstigung der Teilnahme aller betroffenen Personen und Stellen
2. Analyse der Daten unter Entwicklung spezifischer Methoden und eigenständiger Hilfsmittel, zu denen ein geografisches Informationssystem (GIS) gehört
3. Weitergabe der Daten und Analysen, durch die Veröffentlichung periodischer Indikatoren sowie der "Notizen der Beobachtungsstelle".

ES GIBT VIEL ZU TUN

Es stimmt zwar, dass sowohl die Mieten wie auch die Verkaufspreise für Wohneinheiten sich etwas stabilisiert haben, jedoch auf einem sehr hohen - vielleicht zu hohen - Niveau; dennoch bleibt das Ungleichgewicht zwischen dem Angebot und der Nachfrage weiterhin ein aktuelles Thema. Die Auswanderung von Familien in unsere Nachbarländer und das Phänomen der Überschuldung auf Grund des Zugangs zum Immobilieneigentum, um nur diese beiden Beispiele zu erwähnen, bilden die Grundlage des ehrgeizigen Regierungsprogramms zum Wohnbereich für den Zeitraum 2004 bis 2009.

1) Die Wohnraumpolitik

- Die Wohnraumpolitik soll sektorenübergreifend durchgeführt werden und sich auf Elemente der Innenpolitik und der Stadtplanung beziehen
- Sie soll unter die allgemeine Politik zur Gebietserschließung fallen
- Ihre Durchführung erfolgt durch die Regierung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, die über bedeutende Fachkompetenzen im Bereich der Errichtung von Immobilien sowie im Bereich der Besteuerung von Grundstücken verfügen.

Unter diesem Blickwinkel soll eine gemeinsame Plattform des Staates und der Gebietskörperschaften entwickelt werden, um die Umsetzung der Wohnraumpolitik auf dem gesamten Staatsgebiet zu ermöglichen, unter gleichzeitiger Verstärkung

der spezifischen Elemente innerhalb von Gemeinden, die im Zusammenhang mit der Wohnraumsteuer (IVL) von besonderer Bedeutung sind.

Das nationale Aktionsprogramm zum Wohnbereich beabsichtigt hauptsächlich eine Steigerung der Angebote an Wohnraum mit dem Ziel einer Beherrschung der Preise.

Die Eindämmung der Preise auf dem Immobilienmarkt stellt die bedeutendste Herausforderung der Wohnraumpolitik dar.

Dieses Ziel soll mit Entschlossenheit durch die Regierung unter Einsatz der ihr zur Verfügung stehenden Mittel verfolgt werden.

2) Der Plan zum Wohnraumsektor

- Dieser Plan soll innerhalb kürzester Fristen abgeschlossen werden
- Der Plan wird einen Unterabschnitt mit Vorgaben von einer gewissen Bedeutung umfassen, zur Ermöglichung der tatsächlichen Umsetzung der programmatischen Komponente des Plans.

3) Die steuerlichen Maßnahmen zu Gunsten des Wohnraums (eingeschrieben durch das Gesetz vom 30.7.2002) werden bis zum 31. Dezember 2007 aufrechterhalten. (Vor diesem Datum wird eine Bilanz zu den Auswirkungen der Maßnahmen zu erstellen sein. Diese Bilanz sollte es ermöglichen, die Effizienz der jeweiligen Maßnahmen und die Übereinstimmung ihrer tatsächlichen Auswirkungen mit den angestrebten Wirkungen festzulegen).

a) Die Regierung wird die Einrichtung von Maßnahmen vorschlagen, die jeweils höhere Auflagen mit sich bringen, damit eine spürbare Zunahme des Immobilienangebots erreicht werden kann. Die Grundsteuer soll unter diesem Blickwinkel reformiert werden, und ihr Satz soll wesentlich angehoben werden, damit diese Steuer auf Fälle angewandt werden kann, in denen Immobilien zu Spekulationszwecken zurückgehalten werden. Da es sich hierbei um eine im wesentlichen gemeindebezogene Steuer handelt, führt eine Reform der Grundstückssteuer nicht zur Aufhebung der Möglichkeit einer Anpassung der jeweiligen Höhe dieser Steuer. Die Steuer wird auch weiterhin innerhalb einer vernünftigen Bandbreite schwanken.

b) Diese Reform könnte ebenfalls die Einführung einer besonderen Abgabe auf bebaute Grundstücke enthalten, sofern diese während eines gewissen Zeitraums nicht belegt sind. Sie betrifft ebenfalls den Begriff des Einheitswertes.

4) Die Regierung möchte eine aktivere Rolle auf dem Immobilienmarkt übernehmen.

Ebenso ist sie der Auffassung, dass die Rolle der Gemeinden dynamischer ausgestaltet werden sollte, und zwar im Rahmen der Plattform zu Gunsten des Wohnraums, die zwischen dem Staat und den Gemeinden einzurichten sein wird.

Um diese aktive Rolle übernehmen zu können, ist Folgendes erforderlich:

a) Die öffentlichen Hände müssen einen entsprechenden Erwerb von Grundstücken vornehmen, insbesondere von Baugrundstücken.

Das Eigentum an einer ausreichenden Anzahl von Baugrundstücken stellt eine erforderliche Vorbedingung für eine erheblich systematischere Inanspruchnahme des

Instrument des Erbpachtrechts dar, wobei dieses Rechtsinstitut ebenfalls den Gegenstand einer juristischen Reform darzustellen hat. Ebenso wie schon in der Vergangenheit wird der luxemburgische Wohnbaufonds ausschließlich das Erbpachtrecht für jene Wohnungen in Anspruch nehmen, die er im Hinblick auf einen Verkauf errichtet.

b) Der Erwerb - durch den Staat und die Gemeinden - von potenziell bebaubaren Grundstücken dient zur Einrichtung einer öffentlichen Reserve an Grundstücken, die im wesentlichen in identischer Form durch die beiden Ebenen der öffentlichen Hände in Anspruch zu nehmen sein wird.

c) Die Förderung von Immobilien sowohl im Hinblick auf private Wohnungen wie auch auf Mietwohnungen soll durch die betroffenen öffentlichen Hände Einsatz finden. Diese Politik wird durch die Einrichtung eines Immobilieninvestmentfonds begleitet, dessen Mittel auf der Sparquote der Privatpersonen beruhen werden, als Instrument für die Finanzierung des Immobilienerwerbs von Seiten des Staates.

d) Um die Schaffung dieser öffentlichen Grundstücksreserve zu erleichtern, plant die Regierung die Einrichtung eines Immobilienvorkaufsrechts zu Gunsten der öffentlichen Körperschaften. Die Umsetzung dieses Rechtes soll jedoch entsprechenden Vorbedingungen unterworfen werden, um eine missbräuchliche Nutzung des Rechtes zu vermeiden.

5) Die Regierung denkt an eine Ausweitung der staatlichen Garantie für Immobiliendarlehen. Diese Ausweitung würde insbesondere jene Personen betreffen, deren Zahlungsfähigkeit und deren zukünftige Einkünfte im Laufe eines bestimmten Zeitraumes nachgewiesen worden sind, der vor der Gewährung der Garantie liegt. Darüber hinaus müsste der Antragsteller einen Nachweis zum Vorliegen eigener Sparmittel beibringen, die zum Erwerb einer Wohnung bestimmt sind.

6) Der Erwerb (von Seiten der Staates und der Gemeinden) von Wohnungen für Vermietungszwecke soll einen Beitrag zu einer dynamischeren Ausgestaltung des Marktes für Mietwohnungen darstellen und insbesondere einen Beitrag zur Steigerung des Angebots leisten.

der Fonds du Logement wird daher:

- als Käufer und Verwalter von Mietwohnungen auftreten
- die Rolle einer Immobilienagentur für Sozialwohnungen auf dem Markt der Mietwohnungen übernehmen
- ebenfalls die Verwaltung des Bestandes der Gemeinden an Mietwohnungen sicherstellen.

Die Anhebung des Angebots an Mietwohnungen zu bezahlbaren Mieten ist das Hauptziel der Politik der Regierung zu diesem Bereich.

Durch eine Beeinflussung der Verfügbarkeit von Mietwohnungen beabsichtigt die Regierung eine Reduzierung der durchschnittlichen Höhe der Mieten.

Diese Politik wird den Gegenstand einer Bilanzierung darstellen, die eine Bewertung dahingehend ermöglichen wird, ob das Ziel erreicht werden konnte oder ob andere Maßnahmen zu ergreifen sind.

7) Die Regierung wird die Bewertung der Kriterien vornehmen, die die Honorare der Notare im Bereich von Immobiliengeschäften festlegen. Diese Kriterien gehen auf einen Zeitraum zurück, in dem der Immobilienmarkt nicht die jetzige Überhitzung kannte, und sie sind an die Dynamik des Marktes anzupassen.

8) Zu untersuchen ist eine Ausweitung des Mechanismus des Immobilienleasings. Dieser Mechanismus könnte unter der Schirmherrschaft des Fonds für Wohnraum umgesetzt werden und die potenziellen Käufer von Wohneinheiten in die Lage versetzen, das entsprechende Eigentum zu erwerben, im Gegenzug gegen die Begleichung einer höheren Miete während eines Zeitraumes von 20 oder 25 Jahren beziehungsweise während eines kürzeren Zeitraumes, sofern ein Ausgleichsbetrag gezahlt wird.

9) Das Lastenheft für Wohnraum (Carnet de l'habitat) wird kurzfristig umzusetzen sein.

Es bildet ein Instrument zur Verbesserung der gesamten Qualität des Wohnraums in Luxemburg im Interesse der Gesellschaft.

10) Der Gesetzesentwurf zum Bereich der Mietverträge ist zu novellieren

a) Wohnungen aus dem Zeitraum vor 1944 können im Vergleich zu jüngeren Wohnungen im Hinblick auf das Gesetz lediglich in jenem Maße gleichbehandelt werden, in dem sie renoviert wurden, entsprechend bestimmten Kriterien, die noch festzulegen sind. Eine Anfechtung der Höhe der Miete bleibt weiterhin nach sechs Monaten möglich.

Der Begriff der "hinhaltenden Machenschaften" soll neu geprüft werden, ebenso wie der Mechanismus einer gerichtlichen Inanspruchnahme dieses Begriffs. Die Mitglieder der Mietkommissionen erhalten eine Schulung, die sie in die Lage versetzen wird, ihre Funktionen in einwandfreier Kenntnis des betreffenden Bereichs wahrzunehmen. Die Formulierung zur Geltendmachung des persönlichen Bedarfs soll revidiert werden.

b) Schließlich wird der Begriff der möblierten Wohnung eine klare Definition erhalten. Die Mieten für möblierte Wohnungen müssen unter Einhaltung dieser Kriterien festgelegt werden, die bestimmte Abstufungen ermöglichen könnten.

INTRODUCTION

POPULATION STILL INCREASING

The growth in the population, which in 2004 consisted of some 451,600 inhabitants (+19.1% since 1990), is continuing to exert pressure on the housing sector.

The following developments should be noted in relation to the two indicators that reflect the housing supply, the building approvals and the number of housing completions:

Between 1984 and 1991, the number of building approvals continued to increase, achieving a historic level in 1991, with 4,452 units (+78%) compared with 1980.

From 1991, the number of building approvals went through a downward phase until 1995, a year in which only 2,676 approvals were granted. A second high level was recorded in 1999, with 3,730 units, a year which was the beginning of a new downward phase. In 2001, only 2,846 building approvals were issued.

INCREASE IN BUILDING APPROVALS

Today, in some ways, we are seeing the effects of the “housing” action programme, which provided for a range of measures resulting in 28 different actions, implemented since November 2001. In 2003, the number of housing approvals showed a clear increase with 3,364 houses, compared with 2,956 for 2002, or +13.8%

As regards 2004, it should be noted that the number of housing approvals (for the first nine months) increased again, compared to the same period for 2003, by 42.1%. As a result, the number for the first nine months increased from 1,965 units in 2003 to 2,792 units in 2004.

SLIGHT INCREASE IN HOUSING COMPLETIONS

In relation to housing completions, it should be noted that between 1990 and 2002 a total of 33,609 houses were completed in the Grand Duchy, which is equivalent to an average of 2,585 units per year.

Between 1990 and 1995, this average was exceeded, with 2,827 housing completions (+8.9%). In the period from 1996 to 2002, an average of 2,378 housing completions were recorded, or -9.2% compared with the 1990-2002 period. In 2003, the last year for which figures are available, there were 2,475 housing completions, which is equivalent to an increase of 5.7% compared to 2001.

LESS SINGLE-FAMILY HOUSES AND MORE APARTMENT BLOCKS

It is noteworthy that in 1990, 56% of housing completions consisted of single-family houses. Twelve years later, this percentage has reduced substantially, reaching only 32%.

The 784 single-family houses completed in 2002 equate to a total site coverage of 230,963m² or a building volume of 770,292 m³.

As regards completed apartments, their share reached 44% of all housing completions in 2003, compared to only 30% in 1990.

The 1,085 apartments equate to a site coverage of 150,213m² and a building volume of 497,356 m³ for 2002.

REDUCTION IN THE AVERAGE SIZE OF HOUSING

When comparing the development in the average size of housing in the period 1996-2000 to the year 2003, we find that it has reduced from 115.7 m² to 111.1 m², equal to a reduction of 4%. This fact is explained by the growing importance of apartment block housing.

INCREASE IN THE USABLE FLOOR AREA OF SINGLE-FAMILY HOUSES AND APARTMENT BLOCKS

The average usable floor area per single-family house has shown a clear increase in relation to the previous year (180.7 m² in 2002 compared to 175.2 m² in 2001), while that for housing in apartment blocks developed from 85.2 m² to 86.2 m² between 2001 and 2002.

From 1996 to 2002, the usable floor area of single-family houses increased from 168.6m² to 180.7m² (+ 7.2 %), with that of apartment block housing increasing from 77.7m² to 86.2m² (+ 10.9 %).

SUBSTANTIAL INCREASE IN THE NUMBER OF APARTMENTS PER BUILDING RATIO

Over the last decade, there has been a substantial increase in the number of apartments per building ratio. This ratio was ± 7.8 units per building at the start of the '90s reaching approximately 8.7 units per building completed in 2001/2002, equal to an increase of 11.5%.

A NEW SERVICE FOR THE PUBLIC: THE HOUSING OBSERVATORY (L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT)

Established at the beginning of 2003, the objectives of the Housing Observatory (*l'Observatoire de l'habitat*) are to:

1. Closely observe developments in the different segments of the housing and land markets
2. Analyse the actions of the parties involved in the supply and demand for housing
3. Encourage political reflections on the issue of housing with a view to guaranteeing decent housing for all.

Its tasks can be summarised as follows:

1. The collection and centralisation of data, encouraging the participation of all of the parties involved;
2. Analysis of the data by developing specific methodologies and original tools such as a Geographic Information System (GIS) [*Système d'information Géographique (SIG)*];
3. Distribution of data and analyses through the publication of periodic indicators and "Observatory Notes" (*Notes de l'Observatoire*).

BREAD ON THE PLATE

While it is true that the prices for both the rent and sale of housing have stabilised somewhat, they are at a very high, or even too high, level. It is a fact therefore that the imbalance between supply and the demand is still an issue today. The exodus of families to our adjacent countries, the phenomenon of over-indebtedness, due to access to property ownership, to cite only two examples, are at the basis of the ambitious government programme for housing for the 2004 to 2009 period.

1) The housing policy

- Will be carried out in a transversal manner, affecting elements of interior policy and urban development,
- Will form part of the general regional development policy
- Will be led by the government in cooperation with the commune councils, who have substantial skills in the fields of building construction and land taxation.

With this aim in mind, a joint State and local government platform will be conceived, in order to enable the implementation of the housing policy over the entire national territory, while strengthening the specific elements in communes that are of particular importance in terms of spatial planning (IVL).

The primary aim of the national housing programme will be an increase in the supply of housing, leading to the control of prices.

The containment of property market prices is the most important challenge for the housing policy. *The Government will pursue this with determination, within the framework of the available resources.*

2) The sectoral “Housing” plan

- Will be completed as soon as possible;
- Will include a restrictive section with certain scope, which should enable the effective implementation of its programmatic component.

3) The tax measures in favour of Housing [introduced by the law of 30/7/02] will remain in force until 31st December 2007.

(A report on the effect of these measures will be drawn up before this date. This report should enable the effectiveness of the provisions in question and the link between their actual effect and the desired impact to be determined.)

- a) The Government will offer the institution a more restrictive system in order to achieve a substantial increase in the supply of property. The land tax will be reformed with this in mind, and its rate will be raised substantially for the application of this tax to cases of property retention for speculative purposes. As this is essentially a communal tax, a reform of the land tax will not exclude the possibility of adjusting the precise level of the tax. This will continue to develop at a reasonable rate.
 - b) This reform may also include the introduction of a special tax on property built but not occupied for a certain period. It will also apply to the concept of the unit value.
- 4) The Government intends to play a more active role in the property market:

In the same way, it considers that the role of the commune councils should be revitalised within the framework of the housing platform to be developed between the State and the commune councils.

In order to assume this active role,

- a) The public authorities must begin to consistently acquire lands destined, in particular, for construction.
The ownership of sufficient plots of land for building is the necessary prerequisite for clearly more systematic recourse to the long-lease (emphytéose) instrument, which should also be subject to legal revision. As we have seen in the past, the Housing Fund has made exclusive use of long leases for housing it has built for sale purposes.
- b) The acquisition of land by the State and the commune councils with the potential for building will result in the creation of a public land

reserve that should be used in a largely identical manner by both levels of authority.

- c) Property development, for both private and rental housing, will be implemented by the public authorities involved. This policy will be accompanied by the creation of a property investment fund, generated by individual savings, and to be used as the financial instrument for property acquisition by the State.
 - d) To facilitate the creation of this public land reserve, the Government envisages the creation of a property pre-emption right for the public sector. The application of this right will, however, be dependant upon certain conditions to prevent its abuse.
- 5) The Government envisages an extension of the State guarantee for property loans. This extension will relate, in particular, to persons whose solvency and income prospects have been proven over a certain period prior to the issue of the guarantee. In addition, applicants must provide proof of the existence of their own savings, to be used for acquiring a house.
 - 6) The acquisition of housing by the State and the commune councils destined for rental should contribute to revitalising the rented housing market, and, in particular, increase supply.

Therefore, the Housing Fund

- Will act as a purchaser and manager of rented housing,
- Will assume the role of a social real estate agent in the rented housing market,
- May also manage the commune rented housing stock.

An increase in the supply of rented accommodation at an affordable rent is the main aim of Government policy on this issue.

By acting on the availability of rented housing, the Government aims to reduce average rental amounts.

This policy will be the subject of a report, to determine whether the aim has been achieved, or if other measures should be sought

- 7) The Government will proceed with an assessment of the criteria determining notary fees for property transactions. These criteria, dating from a time when the property market was not undergoing the current overheating, should be adapted to the market dynamics.
- 8) The extension of the property rental-sale mechanism will be examined. This mechanism could be made operational under the aegis of the Housing Fund, which would allow potential house buyers to acquire the property through the payment of an increased rental over 20 or 25 years, or a shorter period through the payment of an equalisation payment, respectively.
- 9) The Housing Certificate (*Carnet de l'habitat*) will be implemented shortly. This is an instrument by which the general quality of housing in Luxembourg can be improved in the interest of society.
- 10) The draft law on lease contracts will be amended.

- a) Housing dating from pre 1944 cannot be put on an equal footing with the most recent in the eyes of the law, except insofar as they have been renovated based on criteria to be determined. Contesting the amount of the rental shall remain possible after six months.

The concept of “delaying manoeuvres” will be re-examined, as well the mechanism for their legal invocation. The members of the rental Commission will be offered training to enable them to fulfil their functions in full knowledge of the matter concerned. The formulation in terms of invoking personal needs will be reviewed.

- b) Finally, the concept of furnished housing will receive a clear definition. The rents for furnished housing should be determined on the basis of the observation of these criteria, which should enable a certain grading.

INTRODUÇÃO

UMA POPULAÇÃO EM CONSTANTE CRESCIMENTO

O crescimento da população, que contava em 2004 com cerca de 451.600 habitantes (+ 19,1% do que em 1990), continua a exercer uma forte pressão sobre o sector da habitação.

Relativamente aos dois indicadores que traduzem a oferta de habitação – a saber, o número de alvarás de construção e o número de habitações adquiridas –, mostra-se necessário reter as seguintes evoluções:

Entre 1984 e 1991, o número de alvarás de construção aumentou continuamente, até atingir um nível histórico em 1991, com 4.452 licenças (+ 78%) relativamente a 1980.

A partir de 1991, a evolução do número de alvarás de construção entra numa fase descendente até 1995, ano em que apenas 2.676 alvarás foram concedidos. Um segundo nível elevado foi verificado no ano de 1999, com 3.739 unidades, data a partir da qual se iniciou uma nova fase descendente. Com efeito, em 2001, apenas 2.846 alvarás de construção foram concedidos.

AUMENTO DOS ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO

De certa forma, hoje em dia, verificam-se os efeitos provocados pelo programa de acção «habitação», em vigor desde Novembro de 2001, que prevê toda uma paleta de medidas, traduzidas por 28 acções diferentes. Com efeito, em 2003, o número de habitações autorizadas encontrava-se em franca progressão, com 3.364 habitações contra 2.956 em 2002 ou seja + 13,8%.

No que respeita o ano de 2004, convém salientar que o número de habitações autorizadas (a soma dos nove primeiros meses) registou novamente progressos, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, ou seja, + 42,1%. Assim sendo, no decorrer dos primeiros nove meses, o número passou de 1.965 licenças, em 2003, para 2.792 licenças, em 2004.

LIGEIRA SUBIDA NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

No que respeita à aquisição de habitação, convém sublinhar que, entre 1990 e 2002, foi adquirido no território do Grão-Ducado um total de 33.609 habitações, o que corresponde, em média, a 2.585 habitações por ano.

Entre 1990 e 1995, esta média foi ultrapassada com a aquisição de 2.827 habitações (+ 8,9%). No que concerne o período entre 1996 e 2002, verificaram-se cerca de 2.378 habitações adquiridas, em média, ou seja – 9,2% relativamente ao período de 1990-2002. Em 2003, último ano observado, foi adquirido um número de 2.475 unidades de habitação, o que constitui um aumento de 5,7% relativamente ao ano de 2001.

MENOS CASAS UNIFAMILIARES E MAIS HABITAÇÕES COLECTIVAS

Mostra-se necessário constatar que, em 1990, cerca de 56% do total das habitações adquiridas constituíam casas unifamiliares. Doze anos mais tarde, esta percentagem diminuiu sensivelmente para atingir apenas os 32%.

Às 784 casas unifamiliares construídas em 2002 corresponde uma superfície de construção total de 230.963 m², ou seja, um volume de construção de 770.292 m³.

No que respeita aos apartamentos adquiridos, a sua quota-parte atingiu os 44% do total das habitações adquiridas em 2003, contra apenas 30% em 1990.

Aos 1.085 apartamentos corresponde uma superfície construída de 150.213 m², bem como um volume construído de 497.356 m³, no que respeita o ano de 2002.

RETROCESSO DA DIMENSÃO MÉDIA DAS HABITAÇÕES

Comprando a evolução da dimensão média por habitação durante o período de 1996-2000, no ano de 2003 constatamos que esta passou de 115,7 m² para 111,1 m², o que corresponde a um retrocesso de 4%. Esta condição explica-se, de facto, pela crescente predominância das habitações que se encontram em edifícios colectivos.

EVOLUÇÃO DA SUPERFÍCIE HABITÁVEL MÉDIA DAS CASAS UNIFAMILIARES E DOS APARTAMENTOS

No que respeita à superfície habitável média por casa unifamiliar, esta conheceu uma clara progressão relativamente ao ano precedente (180,7 m² em 2002 contra 175,2 m² em 2001), enquanto a superfície habitável dos imóveis colectivos evoluiu de 85,2 m² para 86,2 m² entre 2001 e 2002.

De 1996 a 2002, a superfície habitável média por casa unifamiliar passou de 168,6 m² a 180,7 m² (+ 7,2%), e a superfície habitável em apartamentos passou de 77,7 m² a 86,2 m² (+ 10,9%).

AUMENTO SUBSTANCIAL DA RELAÇÃO NÚMERO DE HABITAÇÕES POR EDIFÍCIO

Verifica-se, desde a última década, um aumento substancial da relação do número de habitações por edifício. De facto, esta relação era, no início da década de 1990, de ± 7,8 unidades por edifício, situando-se em cerca de 8,7 unidades por edifício no período de 2001/2002, o que constitui um aumento de 11,5%.

UM NOVO SERVIÇO AO PÚBLICO: O OBSERVATÓRIO DA HABITAÇÃO

Criado no início do ano de 2003, o Observatório da Habitação prossegue os seguintes objectivos:

1. Observar de perto a evolução dos diferentes segmentos do mercado das habitações e dos terrenos;
2. Analisar as acções dos agentes envolvidos em matéria de oferta e de procura de habitações;
3. Acompanhar a reflexão política em matéria de habitação, com vista a garantir uma habitação digna para todos.

A sua missão pode ser resumida da seguinte forma:

1. Recolha e centralização dos dados, favorecendo a participação de todos os agentes envolvidos;
2. Análise dos dados, desenvolvimento de metodologias específicas e ferramentas originais, tais como um Sistema de Informação Geográfica (SIG);
3. Difusão dos dados e análises, publicando tanto os indicadores periódicos como as «Notas do Observatório».

AS RESERVAS PARA O FUTURO

Se é verdade que tanto os arrendamentos como os preços de venda das habitações se encontram, de certa forma, estabilizados, ainda que num nível elevado ou mesmo demasiado elevado, é também um facto que o desequilíbrio entre a oferta e a procura se revela sempre um dado actual. O êxodo das famílias para os nossos países limítrofes e o fenómeno do sobreendividamento, devido ao acesso à propriedade imobiliária – para citar apenas dois exemplos –, encontram-se na base de um ambicioso programa governamental em matéria de habitação, no que respeita o período de 2004 a 2009.

1) A política da habitação

- conduzida de forma transversal, abrangendo elementos de política interna e de urbanismo,
- inserindo-se na política geral de ordenamento do território,
- levada a cabo pelo Governo, em colaboração com os municípios, que dispõem de vastas competências na área da construção imobiliária, bem como na área da fiscalidade predial.

Nesta óptica, será concebida uma plataforma comum entre o Estado e as entidades locais, a fim de permitir a execução de uma política de habitação na totalidade do território nacional, reforçando um leque de elementos específicos nos municípios particularmente abrangidos pelo programa governamental de transportes e ordenação de território, o “IVL”.

O programa de acção nacional em matéria de habitação visará, principalmente, um aumento na oferta de habitações, conduzindo a um controlo dos preços.

A contenção dos preços no mercado imobiliário constitui o desafio mais importante da política de habitação. A contenção será prosseguida com determinação pelo Governo, no âmbito dos meios de que se encontram ao seu dispor.

2) O plano sectorial «Habitação»

- será finalizado dentro dos mais breves prazos;
- comportará uma componente coerciva de uma certa envergadura, devendo permitir a execução eficaz da sua componente programática.

3) As medidas fiscais em prol da habitação (instituídas pela Lei de 30/7/2002) serão mantidas em vigor até 31 de Dezembro de 2007. (Antes dessa data, será elaborado um balanço de efeito dessas medidas. Esse balanço deverá permitir determinar a eficácia das disposições em causa e a correspondência do seu efeito real com o impacto esperado.)

- a) O Governo irá propor a instituição de um dispositivo de maior contenção, a fim de alcançar um aumento sensível da oferta imobiliária. Nesta perspectiva, o imposto predial será reformado, e a sua taxa aumentada de forma substancial para a aplicação deste imposto aos casos de retenção imobiliária com o objectivo de especulação. Tratando-se, na sua essência, de um imposto municipal, a sua reforma não suprimirá a possibilidade de modulação do índice preciso do imposto. Este continuará a evoluir numa proporção razoável.
- b) Esta reforma poderá, igualmente, compreender a introdução de uma taxa especial sobre os imóveis construídos que não sejam ocupados durante um determinado período de tempo. A reforma assentará igualmente na noção do valor unitário.

4) O Governo pretende assumir um papel mais activo no mercado imobiliário:

Da mesma forma, o Governo estima que o papel dos municípios deverá ser dinamizado, no âmbito da plataforma em prol da habitação a elaborar entre o Estado e os municípios.

A fim de poder assumir este papel mais activo,

a) os poderes públicos deverão proceder à aquisição consequente de terrenos, nomeadamente dos destinados à construção.

A posse de um número suficiente de terrenos destinados à construção é o ponto preliminar necessário ao recurso sistemático da enfitéuse, que deverá igualmente ser objecto de uma revisão jurídica. Tal como no passado, o Fundo de Habitação recorrerá exclusivamente à enfitéuse, no que respeita às habitações construídas para fins de venda.

- b) A aquisição por parte do Estado e dos municípios de terrenos com potencial de construção servirá para a criação de uma reserva predial pública, que deverá ser utilizada de forma idêntica pelos dois níveis de poder.
- c) A promoção imobiliária, relativamente às habitações tanto privadas como arrendadas, será executada por parte dos poderes públicos responsáveis. Esta política acompanhará a criação de um fundo de investimento imobiliário, alimentado a partir das poupanças dos particulares, e servindo de instrumento de financiamento das aquisições imobiliárias por parte do Estado.
- d) A fim de facilitar a criação dessa reserva predial pública, o Governo considera a criação de um direito de preempção imobiliária em proveito das entidades públicas. A aplicação deste direito será, no entanto, condicionada de forma a evitar um uso abusivo.
- 5) O Governo pondera uma extensão da garantia do Estado relativamente aos empréstimos imobiliários. Esta extensão abrangerá nomeadamente as pessoas cuja solvabilidade e as perspectivas de rendimentos tenham sido provadas no decorrer de um determinado período de tempo anterior à concessão da garantia. Para além disso, o requerente deverá fazer prova da existência de uma poupança própria, destinada à aquisição de habitação.
- 6) A aquisição por parte do Estado e dos municípios de habitações destinadas ao arrendamento deverá contribuir para uma dinamização do mercado da habitação para arrendamento e, nomeadamente, aumentar a oferta deste tipo de habitação.

Assim sendo, o Fundo de Habitação:

- comportar-se-á como comprador e gestor de habitações para arrendamento,
- assumirá o papel de uma agência imobiliária social no mercado da habitação para arrendamento,
- poderá igualmente assegurar a gestão do parque imobiliário de arrendamento dos municípios.

O aumento da oferta de habitações para arrendamento com rendas acessíveis é o objectivo principal da política do Governo nesta matéria.

Agindo sobre a disponibilidade de habitações para arrendamento, o Governo visa uma redução do montante médio das rendas.

Esta política será objecto de um balanço que permitirá avaliar se o objectivo conseguiu ser atingido ou se outras medidas deverão ser tomadas em consideração.

- 7) O Governo procederá à avaliação dos critérios que determinam os honorários dos notários em matéria de transacções imobiliárias. Estes critérios, que datam de uma época em que o mercado do imobiliário não conhecia a sobre-actividade actual, deverão ser adaptados à dinâmica do mercado.
- 8) A extensão do mecanismo do arrendamento/venda imobiliário será estudado. Este mecanismo poderá tornar-se operacional sob égide do

Fundo de Habitação, o que permitirá aos potenciais compradores de habitações adquirir a propriedade através do pagamento de uma renda acrescida durante 20 ou 25 anos, ou durante um período de tempo mais curto através do pagamento de uma compensação.

9) O Registo de Habitação será posto em vigor a breve prazo.

Trata-se de um instrumento através do qual a qualidade geral da habitação no Grão-Ducado do Luxemburgo poderá ser melhorada no interesse da sociedade.

10) O projecto-lei sobre os contratos de arrendamento de casas será modificado.

- a) Aos olhos da Lei, as habitações construídas antes de 1944 só poderão ser equiparadas com as mais recentes, na medida em que tenham sido renovadas de acordo com critérios a determinar. A contestação do montante da renda manter-se-á possível após os seis meses.

A noção de «manobras dilatórias» será reexaminada, tal como o mecanismo da sua invocação a nível judicial. Os membros das associações de arrendamento serão alvo de uma formação que lhes permitirá cumprir as suas funções com pleno conhecimento da matéria envolvida. A formulação respeitante à invocação da necessidade pessoal será revista.

- b) Finalmente, a noção da habitação mobilada receberá uma definição clara. As rendas das habitações mobiladas deverão ser determinadas em função do respeito destes critérios, que poderão permitir uma determinada progressão.

Données de cadrage

- **population:** 451.600 habitants
- **ménages:** 171.843
- **personnes par ménage:** 2,6
- **ménages propriétaires:** 69%
- **logements achevés:**
 - dans maisons unifamiliales: 784
 - dans immeubles à appartements: 1.085
- **autorisations de bâtir:**
 - 2.792 (cumul des mois 1-9)
- **indice des prix de la construction:** 594,92
- **taux social:** 2,85%

Les aides individuelles (par rapport à 2003)

- **primes de construction/acquisition:**
 - nombre de dossiers: 2.595 (-3,3 %)
 - montant liquidé: 11,69 millions euros (+1,8%)
- **primes d'amélioration:**
 - nombre de dossiers: 381 (-15,7 %)
 - montant liquidé: 0,62 millions euros (-13,1%)
- **primes d'épargne:**
 - nombre de dossiers: 780 (-6,9 %)
 - montant liquidé: 2,03 millions euros (-18,8%)
- **primes pour frais d'architecte:**
 - nombre de dossiers: 74 (-10,8 %)
 - montant liquidé: 0,08 millions euros (-5,2%)
- **aides pour aménagements spéciaux:**
 - nombre de dossiers: 4 (-42,9 %)
 - montant liquidé: 33.500 euros (-44,9%)
- **garanties de l'Etat:**
 - nombre de dossiers: 22 (-11,4 %)
 - montant liquidé: 0,85 millions euros (+0,5%)
- **subventions d'intérêt:**
 - nombre de paiements: 168.354 (-1,7%)
 - montant liquidé: 15,78 millions euros (-11,8%)
- **bonifications d'intérêt:**
 - nombre de paiements: 381.084 (+5,5%)
 - montant liquidé: 33.74 millions euros (+2,5 %)
- **TOTAL des aides individuelles de l'Etat:**
 - montant total liquidé: 64 millions euros (-2,2%)
- **aides individuelles des communes:**
 - montant total liquidé: 2,68 millions euros (2003)
- **remboursements de la TVA-Logement:**
 - montant total remboursé: 72 millions euros

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

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

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

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

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

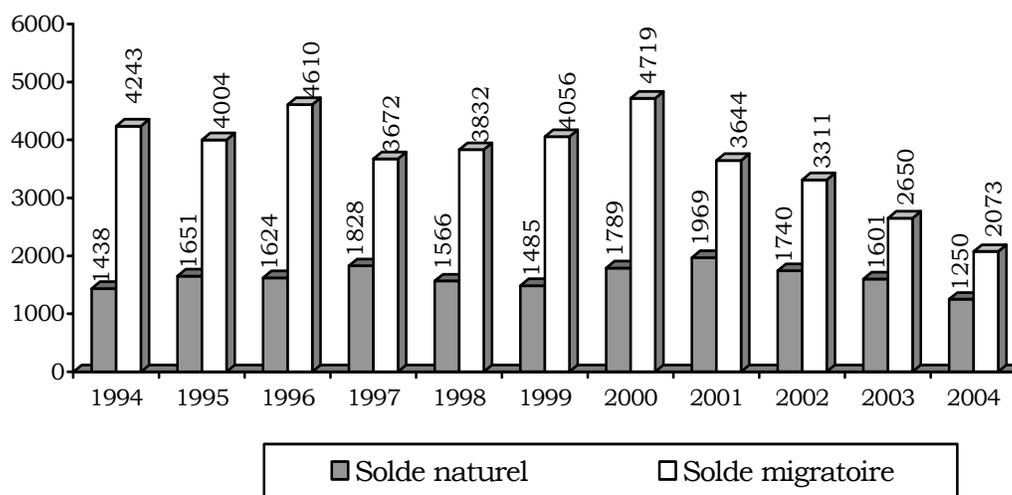
Pendant la seule période de 1994 à 2004, notre population a connu un accroissement de 50.700 habitants, correspondant à une augmentation de 4.610 personnes par année.

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	+ 1.250	+ 2.073	+ 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 1994 et 2004



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 1994-2004 résultent 38.741 unités du solde migratoire, soit environ 3.520 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2004

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
2004	451.600	277.400	174.200
Variations 1981-2004	+ 86.750	+ 6.900	+ 79.850

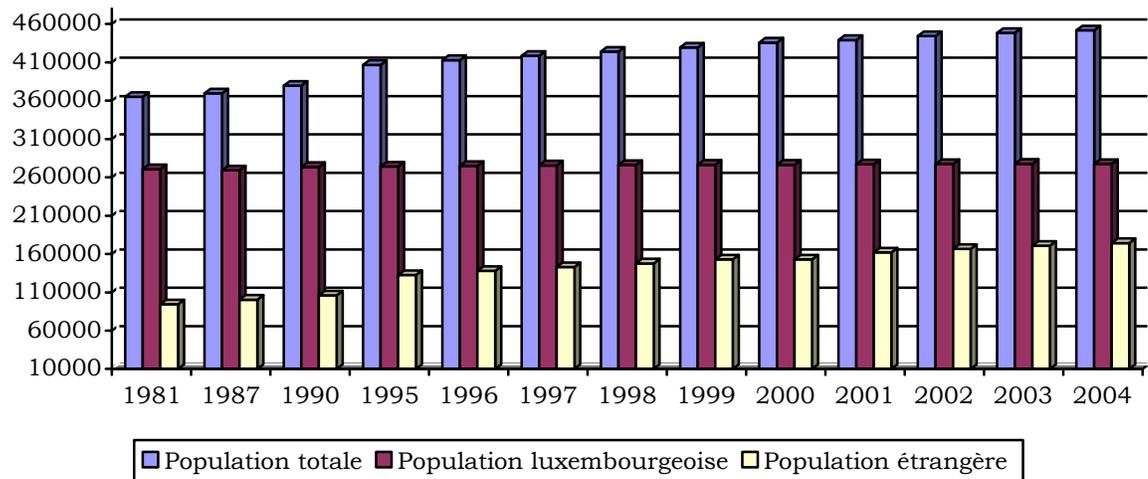
Source: STATEC

Depuis le début des années '80, le taux de croissance de la population étrangère est de 11,6 fois supérieur à celui de la population indigène.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2004 constitue 92,0 % de celui de la population totale.

Ainsi, en 2004, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,59:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2004



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2003 et 2004

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2004 par rapport à l'année 2003 ont été les suivantes:

- Légère diminution du nombre des naissances :

En 2003, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.303 unités contre 5.345 unités en 2002, soit -0,8% .

- Hausse du nombre des décès :

En 2003, le nombre des décès était de 8,3% supérieur à celui enregistré en 2002, soit 4.053 contre 3.744.

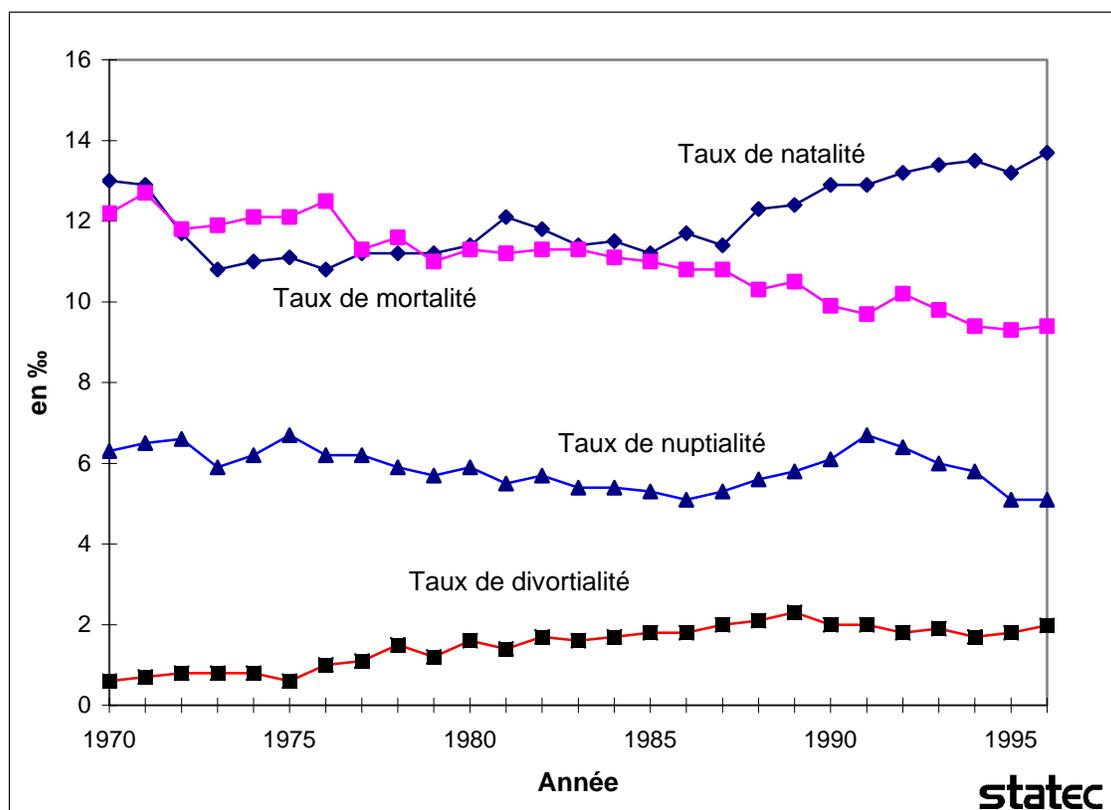
- Solde naturel (naissances/décès) :

L'excédent des naissances par rapport aux décès s'élève en 2003 à 1.250 unités contre 1.601 en 2002 (- 22 %).

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

En 2003, l'excédent migratoire a été moins élevé qu'en 2002, soit -22%, pour s'élever à 2.073 unités.

Graphique 3 : Evolution des principaux indicateurs entre 1970 et 1996



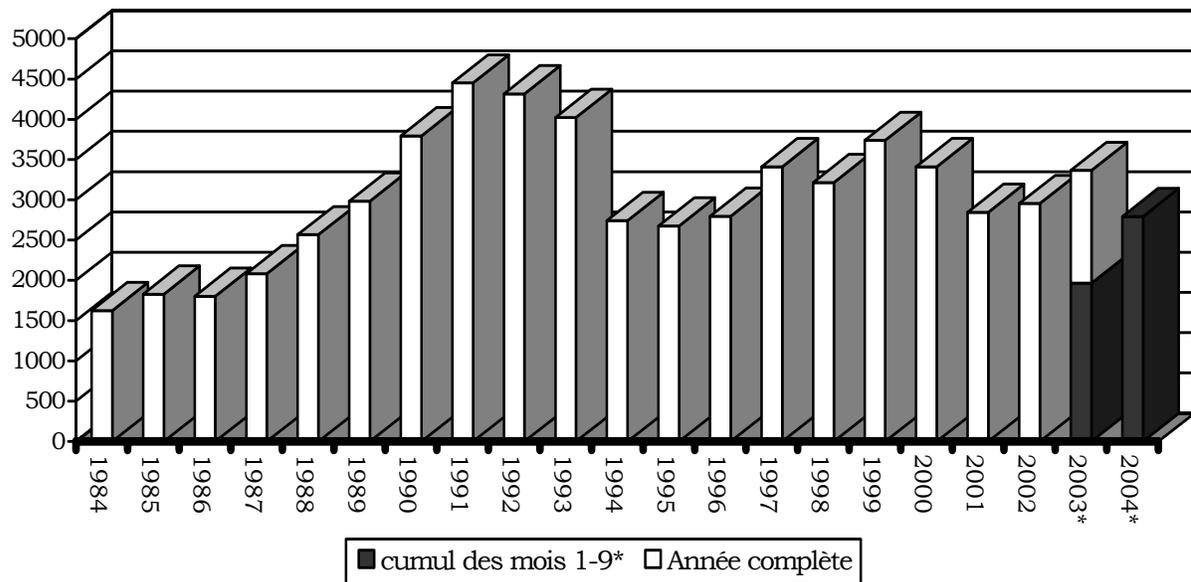
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984

Entre 1984 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).

En 2003, le nombre de logements autorisés était en nette progression (+13,8%) avec 3.364 logements contre 2.956 en 2002.

Quant à l'année 2004, il y a lieu de relever que le nombre de logements autorisées (cumul des mois 1-9), a de nouveau progressé comparé à la même période de l'année 2003, soit de 42,1%. Ainsi, le nombre est passé de 1.965 unités en 2003 à 2.792 unités en 2004.

Graphique 4: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1984 et 2004



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 renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

Tableau 3 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2003 et 2004 (cumul des mois 1-9)

	2003	2004	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	571	730	+27,8
Maisons à appartements			
- bâtiments	198	254	+28,3
- logements	1.136	1.967	+47,2
Logements dans bâtiments non résidentiels	58	95	+63,8
Total logements	1.965	2.792	+42,1

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a augmenté en 2004 par rapport à 2003 de presque 28% tout comme celui concernant *les logements dans les maisons à appartements* qui affiche une progression significative de presque 50% pour les 9 premiers mois de chaque année.

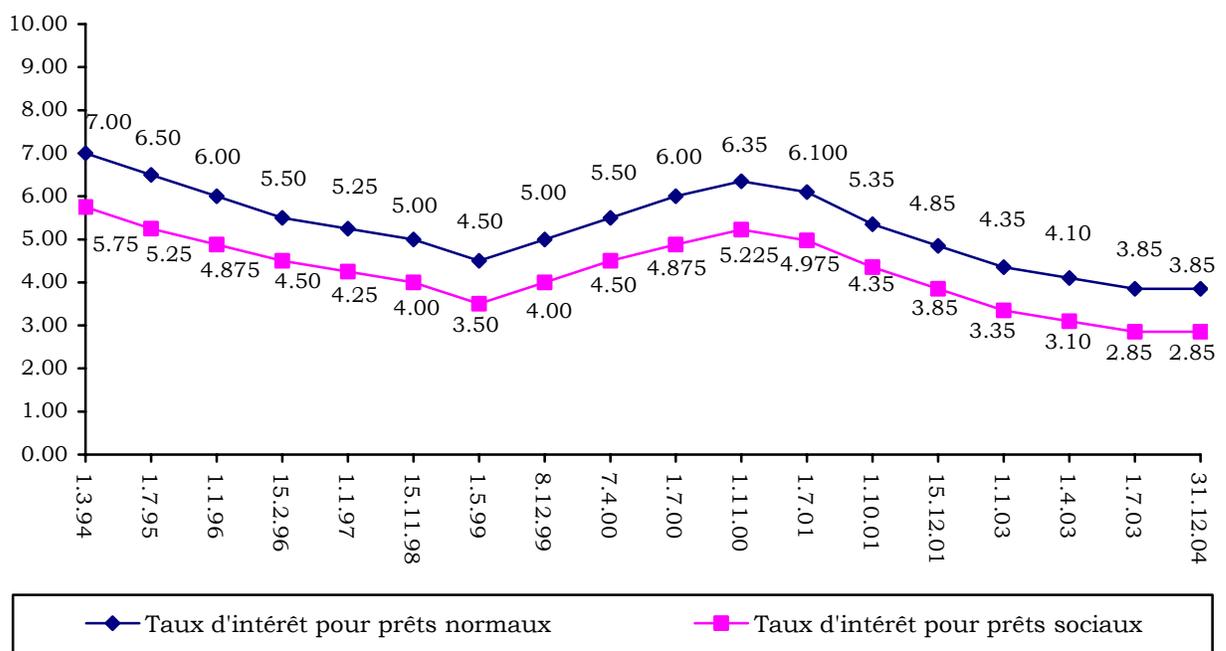
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1994

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 1994 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 5 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1994 et 2004



Source et graphique : Département du Logement

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

1.2. L'offre de logements

En raison de la flambée des prix, notamment des terrains à bâtir, de plus en plus de ménages éprouvent des difficultés à trouver un logement adéquat, financièrement abordables.

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 règlement grand-ducal du 31 mars 2004 modifiant et complétant le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés prévoit 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 3.000 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 ainsi que sa prorogation du 21 décembre 2004 prévoient plusieurs mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation:

- 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 Logements existants

En centralisant les minutes de tous les actes de mutations de biens immobiliers, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines apparaît comme *la* source des données relatives au nombre des transactions immobilières.

Sur base de ces données, le Statec est à même d'informer sur l'évolution de ces transactions en distinguant selon la nature de l'immeuble, sa situation, l'année et le prix de vente et, le cas échéant, l'année de construction.

Ainsi, pour l'année 2002, le nombre des transactions immobilières, toutes catégories confondues, s'est élevé à 7.860 unités, soit -5% par rapport à la période 1992-2002.

Le *nombre de ventes des maisons unifamiliales* comprenait 2.214 unités (-2,3% par rapport à 2002), *celui des appartements* 2.236 unités, correspondant à celui réalisé en 2002.

Quant *aux prix moyens de vente*, ceux-ci ont progressé de 80 % en dix ans pour les maisons unifamiliales pour se situer à 319.000 euros en 2002, alors que les prix moyens de vente des appartements fût pour la même période moins prononcée avec 169.000 euros, soit une progression de 43 %.

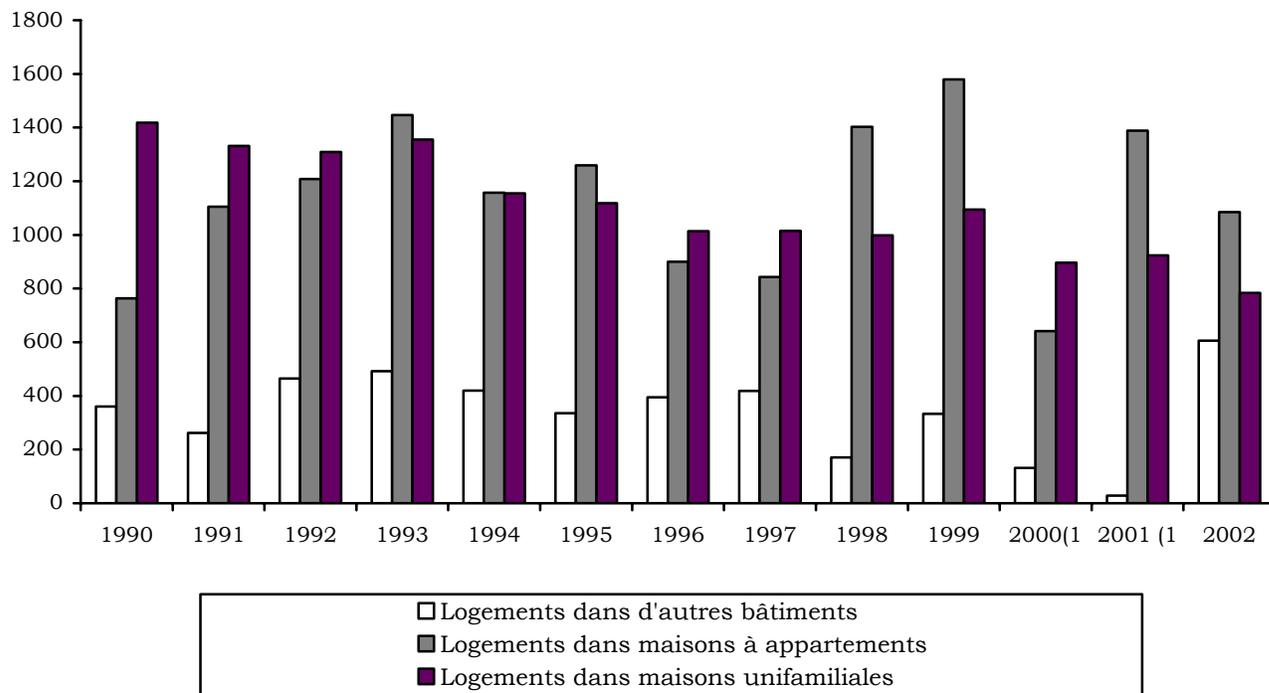
1.2.2 Logements nouvellement construits

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1990 et 2002

Entre 1990 et 2002, 33.609 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.585 unités par année.

Entre 1990 et 1995, cette moyenne a été dépassée avec 2.827 logements achevés (+ 8,9 %). Pour la période 1996 à 2002, on comptait 2.378 logements achevés en moyenne, soit - 9,2 % par rapport à la période 1990-2002.

Graphique 6: Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2002



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*. Douze années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 32 %.

Aux 784 maisons unifamiliales réalisées en 2002 correspond une surface totale construite de 230.963 m², soit un volume bâti de 770.292 m³.

Quant aux *appartements* achevés, leur quote-part a atteint 44 % de l'ensemble des logements achevés en 2002 contre seulement 30 % en 1990.

Aux 1.085 appartements correspondent 150.213 m² de surface construite ainsi que 497.356 m³ de volume bâti pour l'année 2002.

b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés

- Evolution de la taille moyenne des logements :

En comparant l'évolution de *la taille moyenne par logement* de la période 1996-2000 à l'année 2002, celle-ci est passée de 115,7 m² à 111,1 m², correspondant à un recul de 4%. Cet état de fait s'explique par l'importance croissante des logements se trouvant dans des bâtiments collectifs.

Quant à la *surface habitable moyenne par maison unifamiliale*, celle-ci a connu une nette progression par rapport à l'année précédente (180,7 m² en 2002 contre 175,2 m² en 2001), alors que *celle des logements dans les immeubles collectifs* a évolué de 85,2 m² à 86,2 m² entre 2001 et 2002.

De 1996 à 2002, la surface habitable moyenne par maison unifamiliale est passée de 168,6 m² à 180,7 m² (+7,2 %), celle des logements en maisons à appartement de 77,7 m² à 86,2 m² (+ 10,9 %).

Tableau 4: Evolution de la taille des logements entre 1996 et 2002 (en m²)

Année	Surface habitable par maison unifamiliale	Variations en %	Surface habitable moyenne par appartement	Variations en %
1996	168,6		77,7	
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
2002	180,7	+3,1	86,2	+1,2

Source: STATEC - bulletin 4/2004

- Evolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements :

Les 119 immeubles à appartements réalisés au total en 2002 comprenaient 1.085 unités de logements.

Tableau 5: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1992 et 2002

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
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	8,2
2002	119	1085	9,1

Source: STATEC - bulletin 4/2004

⁽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 :

Le nombre de logements nouvellement réalisés en 2002 est de 5,6 unités par 1.000 habitants, soit -16,7% comparé aux années '90 où il était encore de 6,7 unités.

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, la moyenne dans les années '90 est de 2,9 logements contre seulement 1,8 en 2002.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2002 est de 2,4 contre 2,9 en moyenne dans les années '90.

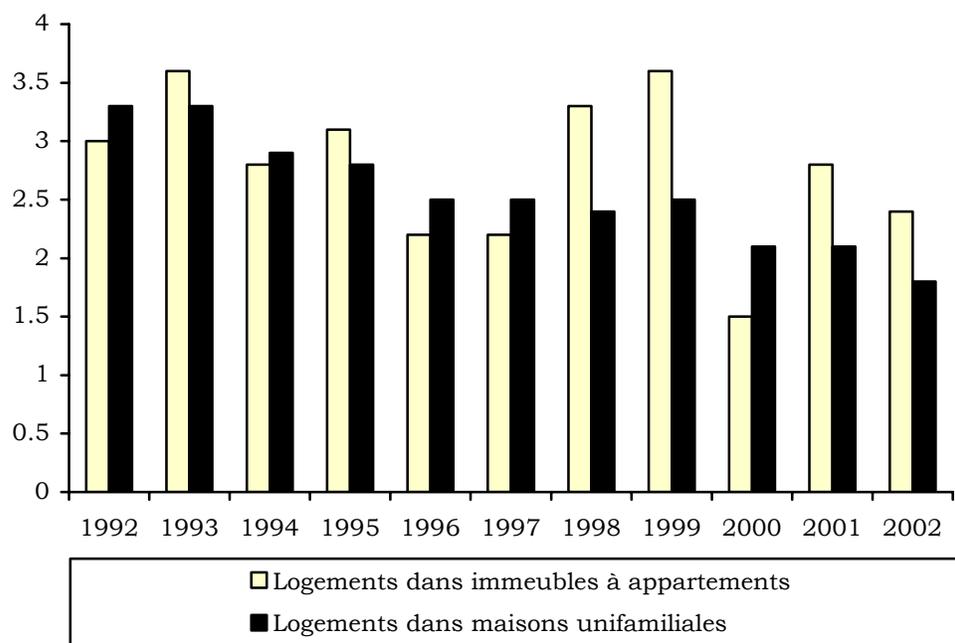
Tableau 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1992 et 2002

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.
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
2002	444.050	2.475	5,6	784	1,8	1.085	2,4

Source: STATEC - bulletin 4/2004

⁽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 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1992 et 2002



Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

- Nombre de logements achevés selon les régions :

D'après le tableau ci-dessous, la moyenne du nombre des logements achevés entre 1992 et 2002 sur le plan national est de 2.579 unités, soit +4,2% par rapport au nombre des logements achevés en 2002.

Concernant la subdivision territoriale en trois, sinon quatre régions les évolutions suivantes sont à constater durant la même période:

- dans le district de Luxembourg : 1.954 logements en moyenne par année, soit + 3,8% par rapport à 2002 ;
- dans le district de Diekirch : 295, -2,4% par rapport à 2002 ;
- dans le district de Grevenmacher : 330, +13,7% par rapport à 2002.

Tableau 7: Répartition régionale des logements achevés entre 1992 et 2002

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total nbr.	Variation %
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%		
1992	2.344 (427*)	78,1 (14,3*)	269	9,7	369	12,2	2.982	+ 10,5
1993	2.628 (302*)	79,8 (9,2*)	325	9,8	341	10,4	3.294	+ 10,5
1994	1.993 (214*)	73,0 (7,8*)	296	10,8	443	16,2	2.732	- 17,0
1995	2.219 (531*)	81,8 (19,6*)	246	9,1	248	9,1	2.713	- 0,7
1996	1.684 (189*)	75,1 (8,4*)	253	11,3	305	13,6	2.242	- 17,3
1997	1.784 (331*)	78,4 (14,5)	192	8,4	301	13,2	2.277	+ 1,6
1998	1.960 (534*)	76,2 (20,8)	368	14,3	244	9,5	2.572	+ 1,3
1999	2.186 (741*)	71,3 (24,2)	357	11,6	524	17,1	3.067	+ 19,2
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
2002	1.883 (643*)	76,1 (26,0)	302	12,2	290	11,7	2.475	+5,7

Source: STATEC - bulletin 4/2004

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

c) Investissements et prix

Les **investissements globaux** dans le bâtiment avaient atteint en 1998 un chiffre record de 887 millions euros ; un niveau qui n'a été raté que de justesse en 2002. Avec 880 millions euros, le coût global des immeubles achevés a en effet été supérieur de 147 millions euros à celui de l'année précédente et même de 219 millions euros à la moyenne de la période quinquennale 1996-2000.

Dans le *secteur résidentiel*, les résultats de l'année 2002 s'inscrivent dans la continuité. Avec 433 millions euros, le coût des immeubles achevés a été inférieur de seulement 10 millions euros à celui de 2001 ; il a été supérieur de 39 millions euros à la moyenne des années 1996-2000.

Le prix unitaire moyen par logement - qui reflète tant les variations dans la taille et l'exécution des logements achevés que l'évolution des prix de la construction- est passé de 242.000 euros durant la période 1996-2000 à 297.000 euros en 2002 en ce qui concerne les maisons unifamiliales ; pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution est allée de 103.000 euros à 127.000 euros.

Quant aux prix par m² de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.413 euros en 1996-2000 à 1.644 euros en 2002, celui des logements dans les maisons à appartements de 1.390 à 1.457 euros.

Pour les mêmes dates, le prix par m³ de volume bâti des maisons unifamiliales a été de respectivement 265 euros et 302 euros, celui des bâtiments collectifs de 260 euros et 278 euros.

Quant aux prix par m² de surface habitable, le tableau ci-après reflète l'évolution depuis 1996 :

Tableau 8: Prix par m² de surface habitable

	Années		
	1996-2000	2000	Variations
Maisons unifamiliales	1.413 eur	1.644 eur	+16,7%
Appartements	1.390 eur	1.457 eur	+ 4,8%

Tableau : Ministère du logement

A noter qu'entre la période 1996-2000 et l'année 2002, la différence des prix par m² entre les maisons unifamiliales et les appartements est passée de 1,7% à 13%.

Le *prix par m³ de volume bâti* a connu l'évolution suivante pour la même période :

Tableau 9: Prix par m³ de volume bâti

	Années		
	1996-2000	2000	Variations
Maisons unifamiliales	265 eur	302	+14%
Appartements	260	278	+7%

Tableau : Ministère du logement

En comparant la période 1996-2000 à l'année 2002, la différence des prix par m³ entre les maisons unifamiliales et les appartements est passée de 1,9% à 8,6%.

- Bâtiments résidentiels réalisés en 2002 selon les maîtres d'ouvrage respectifs

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2002 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 10: Bâtiments résidentiels construits en 2002 par les divers maîtres d'ouvrage

Bâtiments résidentiels	Nombre de bâtiments construits par					Total
	Particuliers (personnes physiques)	Promoteurs, Sociétés et entreprises de construction	A.S.B.L.	Etat, communes etc.	Sociétés (personnes morales)	
Maisons unifamiliales (dont maisons préfabriquées)	748 (2)	33 -	1 -	- -	2 -	784 (2)
Immeubles à appartements	25	88	-	5	1	119
Bâtiments au total	775	121	1	5	3	905

Source: STATEC - bulletin 4/2004

D'après le tableau ci-avant, 905 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2002, soit -15,5% par rapport à 2001.

Tableau 11: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1970 et 2002

Année	Maisons unifamiliales				Logements dans immeubles à appartements			
	Prix par logt en euros	Var. en %	Prix par m ² de surface hab. en euros	Var. en %	Prix par logt en euros	Var. en %	Prix par m ² de surface hab. en euros	Var. en %
1970	34.903		261		21.344		261	
1980	91.869		632		46.182		540	
1985	123.823		827		69.509		812	
1990	170.873		1.069		87.258		1.004	
1991	180.243	5,5	1.135	6,2	79.747	-8,6	1.021	4,8
1992	198.637	10,2	1.215	7,1	91.349	14,5	1.217	6,9
1993	206.891	4,2	1.246	2,6	93.133	2,0	1.229	0,9
1994	216.460	4,6	1.309	4,9	98.489	5,7	1.306	6,2
1995	216.758	0,2	1.299	-0,7	98.537	0,0	1.284	- 1,8
1996	224.046	3,3	1.329	2,3	93.679	-5,0	1.253	- 2,4
1997	231.631	3,4	1.364	2,6	97.372	3,9	1.244	- 0,7
1998	238.622	3,0	1.384	1,5	110.100	13,1	1.408	13,2
1999	248.400	4,1	1.453	4,9	98.000	-11,0	1.490	+ 5,8
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
2002	297.000	6,1	1.644	2,9	127.000	1,0	1.457	-2,1

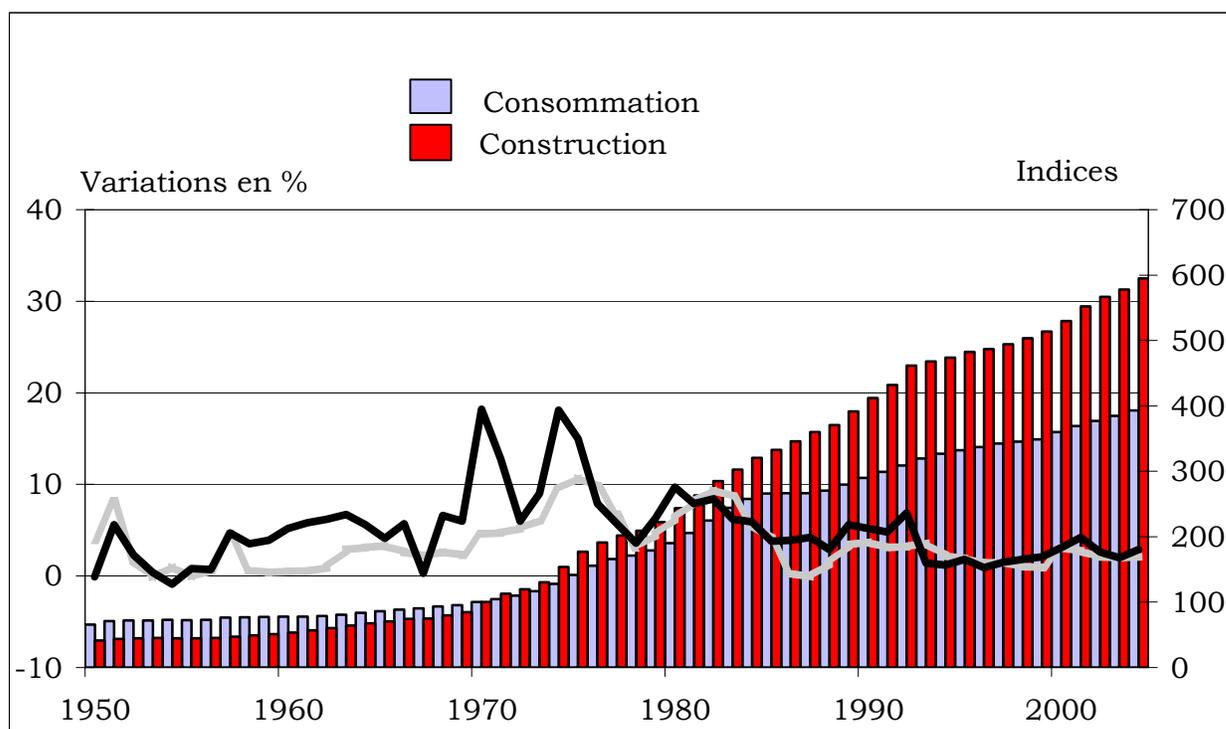
Source: STATEC - bulletin 4/2004

En 2002, le *prix par logement* dans le cas des maisons unifamiliales a continué à progresser par rapport à 2001, soit de 6,1 %. Entre 1990 et 2000, cette progression était de 57,5 %.

Quant au prix par logement dans le cas des immeubles à appartements, celui-ci a évolué en 2002 de 1 % par rapport à l'année 2001. De 1990 à 2000, ces prix ont progresser de 40 %.

Quant au genre des bâtiments, les 784 maisons unifamiliales construites constituent seulement 32 % de l'ensemble des logements contre 42% durant la période 1996-2000.

Graphique 8: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2004 (base 100 en 1970)



Source : STATEC

L'indice des prix de la construction a atteint en 2004 le taux de 594,9 points, correspondant à une augmentation de 2,9 % par rapport à celui atteint en 2003. A titre comparatif, le taux annuel moyen pendant les années 1993-2000 fut de 1,7 %.

1.2.3 Evolution des prix des terrains à bâtir entre 1992 et 2002

Entre 1992 et 2002, le nombre des ventes de terrains à bâtir a diminué d'année en année pour passer de 1.618 à seulement 926 ventes enregistrées dix ans plus tard (-43%).

Concernant le prix de vente des terrains à bâtir, celui-ci a par contre évolué dans l'autre sens endéans la même période pour passer de 5.574 euros par are en 1992 à 15.226 euros en 2002, soit presque le triple sur une période de dix ans seulement.

Selon le Statec, l'absence d'une évolution stable et continue des prix des terrains à bâtir est due au fait qu'il n'est pas possible de faire la distinction entre les terrains à bâtir proprement dits et les terres sans infrastructure classées comme tels, qui sont acquises en vue d'un lotissement ultérieur.

Ainsi, pour certaines années par exemple, les prix moyens connaissent des diminutions importantes par rapport à l'année précédente (ex. 1997 : -18,5% par rapport à 1996) vu que les écarts entre les deux types de terrains prémentionnés sont considérables. Quant aux prix de vente en général, il faut également prendre en considération que les prix inscrits dans les actes de vente ne sont pas dans tous les cas ceux qui ont effectivement été payés.

2) Programme gouvernemental 2004-2009 en matière de logement

1) La politique du logement

- conduite de manière transversale, touchant des éléments de politique intérieure et d'urbanisme,
- s'insérant dans la politique générale d'aménagement du territoire.
- menée par le Gouvernement en collaboration avec les communes, qui disposent de compétences importantes dans le domaine de la construction immobilière ainsi que dans celui de la fiscalité foncière.

Dans cette optique, une plate-forme commune de l'Etat et des collectivités locales sera conçue, afin de permettre la mise en œuvre de la politique du logement sur l'ensemble du territoire national, tout en renforçant des éléments particuliers dans des communes particulièrement significatives au regard de l'IVL.

Le programme d'action national en matière de logement visera principalement une augmentation de l'offre de logements, conduisant à une maîtrise des prix.

L'endiguement des prix du marché immobilier constitue le défi le plus important de la politique du logement. Il sera poursuivi avec détermination par le Gouvernement.

2) Le plan sectoriel « Logement »

- sera finalisé dans les meilleurs délais ;
- comportera un volet contraignant d'une certaine envergure devant permettre la mise en œuvre effective de sa composante programmatique.

3) Les mesures fiscales en faveur du logement (instituées par la loi du 30/7/02) seront maintenues en vigueur jusqu'au 31 décembre 2007.

(Un bilan de l'effet de ces mesures sera dressé avant cette date. Ce bilan devra permettre de déterminer l'efficacité des dispositions en cause et la correspondance de l'effet réel avec l'impact recherché des mesures.)

- a) Le Gouvernement proposera l'institution d'un dispositif plus contraignant afin de parvenir à une augmentation sensible de l'offre immobilière. L'impôt foncier sera réformé dans cette perspective, et son taux relevé de manière substantielle pour l'application de cet impôt à des cas de rétention immobilière dans un but de spéculation. S'agissant d'un impôt communal par essence, une réforme de l'impôt foncier ne supprimera pas la possibilité de modulation du niveau précis de l'impôt. Celui-ci continuera d'évoluer dans une fourchette raisonnable.
- b) Cette réforme pourra également contenir l'introduction d'une taxe spéciale sur des immeubles bâtis qui ne sont pas occupés pendant une certaine période. Elle portera également sur la notion de la valeur unitaire.

- 4) Le Gouvernement entend assumer un rôle plus actif sur le marché immobilier ;
- estime que le rôle des communes devra être dynamisé dans le cadre de la plate-forme en faveur du logement à élaborer entre l'Etat et les communes.

Afin de pouvoir assumer ce rôle actif,

- a) les pouvoirs publics devront procéder à l'acquisition conséquente notamment de terrains destinés à la construction.
La propriété de suffisamment de terrains à construire est le préalable nécessaire au recours nettement plus systématique à l'instrument de l'emphytéose, qui devra également faire l'objet d'une révision juridique. Comme dans le passé, le Fonds du logement recourra exclusivement à l'emphytéose pour les logements qu'il construit aux fins de vente.
- b) L'acquisition par l'Etat et les communes de terrains potentiellement constructibles servira à la création d'une réserve foncière publique qui devra être utilisée de manière largement identique par les deux niveaux de pouvoir.
- c) La promotion immobilière, concernant des logements aussi bien privatifs que locatifs, sera mise en œuvre par les pouvoirs publics concernés. Cette politique s'accompagnera de la création d'un fonds d'investissement immobilier, alimenté à partir de l'épargne des particuliers, et servant d'instrument de financement des acquisitions immobilières par l'Etat.
- d) Afin de faciliter la création de cette réserve foncière publique, le Gouvernement envisage la création d'un droit de préemption immobilière au profit des collectivités publiques. L'application de ce droit sera cependant conditionnée de manière à en éviter un usage abusif.
- 5) Le Gouvernement envisage une extension de la garantie de l'Etat pour les emprunts immobiliers. Cette extension concernerait notamment les personnes dont la solvabilité et les perspectives de revenu ont été prouvées au cours d'une certaine période précédant l'octroi de la garantie. En outre, le demandeur devrait apporter la preuve de l'existence d'une épargne propre, destinée à acquérir un logement.
- 6) L'acquisition par l'Etat et les communes de logements destinés à la location devra contribuer à une dynamisation du marché du logement locatif, et notamment en augmenter l'offre.

Ainsi, le Fonds du logement

- se portera acquéreur et gestionnaire de logements locatifs,
- assumant le rôle d'une agence immobilière sociale sur le marché du logement locatif ;
- pourra également assurer la gestion du parc immobilier locatif des communes.

L'augmentation de l'offre de logements locatifs à loyer abordable est le but principal de la politique du Gouvernement en cette matière.

En agissant sur la disponibilité de logements locatifs, le Gouvernement vise une réduction du montant moyen des loyers.

Cette politique fera l'objet d'un bilan, qui permettra d'évaluer si le but a pu être atteint, ou si d'autres mesures doivent être envisagées.

- 7) Le Gouvernement procédera à l'évaluation des critères déterminant les honoraires des notaires en matière de transactions immobilières. Ces critères, datant d'une époque où le marché de l'immobilier ne connaissait pas la surchauffe actuelle, devront être adaptés à la dynamique du marché.
- 8) L'extension du mécanisme de la location-vente immobilière sera étudiée. Ce mécanisme pourra devenir opérationnel sous l'égide du Fonds du logement, qui permettrait à des acquéreurs potentiels de logements d'en acquérir la propriété moyennant paiement d'un loyer majoré pendant 20 ou 25 ans, respectivement pendant une période plus courte moyennant paiement d'une soulte.
- 9) Le Carnet de l'habitat sera mis en oeuvre à brève échéance.
C'est un instrument par lequel la qualité générale de l'habitat au Luxembourg pourra être améliorée dans l'intérêt de la société.
- 10) Le projet de loi sur le bail à loyer sera amendé.
 - a) Les logements datant d'avant 1944 ne seront mis sur un pied d'égalité avec ceux plus récents aux yeux de la loi que pour autant et dans la mesure où ils auront été rénovés suivant des critères à déterminer. La contestation du montant du loyer restera possible après six mois.

La notion des « manœuvres dilatoires » sera réexaminée de même que le mécanisme de leur invocation judiciaire. Les membres des Commissions des loyers se verront offrir une formation qui leur permettra de remplir leurs fonctions en pleine connaissance de la matière concernée par leur intervention. La formulation concernant l'invocation du besoin personnel sera revue.

- b) Finalement, la notion du logement meublé recevra une définition claire. Les loyers de logements meublés devront être déterminés en fonction du respect de ces critères, qui pourront permettre une certaine gradation.

3. Observatoire de l'Habitat

L'ensemble des travaux effectués en 2004 a été déterminé lors de la préparation du programme annuel présenté au Ministère du Logement en 2003.

Ce programme annuel a été validé conformément à la convention cadre de l'Observatoire de l'Habitat, signée entre l'Etat du Grand-duché de Luxembourg, représenté par le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, et le Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-Economiques (CEPS/INSTEAD).

Il s'inscrit donc dans les objectifs généraux du Service de l'Observatoire de l'Habitat qui ont été arrêtés lors de sa création, tout en essayant de préserver la cohérence du dit programme, malgré la formulation de demandes non programmées et les difficultés rencontrées lors de son exécution.

a) Programme de travail 2004

Le programme de travail de l'année 2004 se structure à partir des trois objectifs fondamentaux de l'Observatoire de l'Habitat :

- la collecte et la centralisation de données concernant le logement ;
- l'analyse de données et informations collectées ;
- la diffusion des données et des analyses effectuées.

La complexité des questions touchant le logement a également nécessité la définition de sujets prioritaires. Les domaines retenus pour l'année 2004 sont identiques à ceux qui ont été proposés par le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement lors de la création du Service de l'Observatoire de l'Habitat. Ces domaines sont au nombre de trois, à savoir :

- la disponibilité foncière dans les communes ;
- les coûts fonciers et immobiliers des logements ;
- le fonctionnement des marchés immobiliers et le jeu des acteurs.

Par ailleurs, dans le but d'analyser les interactions entre ces trois premiers domaines, le Service de l'Observatoire de l'Habitat a développé un système d'information géographique qui a pour but d'intégrer les informations et les données collectées à différentes échelles géographiques (locale, régionale et nationale).

b) Etat d'avancement des missions 2004

Les missions programmées sur l'année 2004 ont été réalisées dans leur ensemble. Toutefois, certaines d'entre elles enregistrent un retard d'exécution principalement dû aux difficultés rencontrées pour disposer de données fiables.

L'état détaillé des réalisations pour l'année 2004 se fonde sur les trois axes d'action de l'Observatoire de l'Habitat, cités précédemment. Ces trois axes sont décomposés pour la présentation des travaux en cinq missions, à savoir :

- la constitution de partenariats ;
- la collecte d'informations ;
- la gestion de l'information ;
- l'analyse de l'information ;
- l'édition et la publication des résultats.

Mission 1 : la constitution de partenariats

Le CEPS/INSTEAD a assisté le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement pour le développement des partenariats avec les administrations et les organismes producteurs d'informations en matière de logement (STATEC, Enregistrement, ACT, Contributions, etc.).

Les premiers contacts pris en 2003 avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leur compétence en matière de logement ont été poursuivis, afin de fixer les modalités de collaboration. Ces contacts ont permis d'aboutir à une collaboration avec les quatre structures mentionnées ci-dessous

- Service central de la statistique et des études économiques (STATEC) ;
- Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED)
- Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) ;
- Observatoire ProSud.

Pour compléter, enrichir et faciliter le développement de ces relations partenariales, un site Intranet de l'Observatoire de l'Habitat a été mis en œuvre par le Ministère du Logement. Ce site a notamment pour vocation de regrouper les données et analyses sur le logement et l'habitat, afin de les mettre prioritairement à disposition des partenaires, en contrepartie de leur contribution à l'Observatoire.

Mission 2: la collecte d'informations

La collecte d'informations s'inscrit en complémentarité de la première mission dans la mesure où les collaborations développées ont, entre autres, pour objectif d'alimenter l'Observatoire en données sur le logement.

Cette collecte s'est essentiellement focalisée sur les domaines de travail sélectionnés. Elle a abouti à l'obtention des données suivantes :

- les données du Recensement Général de 2001 (STATEC) ;
- les fichiers sur la construction achevée (STATEC) ;
- les fichiers des autorisations de construire (STATEC) ;
- la Base de Données Topographiques (ACT) ;
- les Plans Cadastraux Numérisés (ACT) ;
- les Plans d'Aménagement Général (communes).

La collecte d'information est également enrichie par les données dont dispose le CEPS/INSTEAD, grâce à l'enquête annuelle du PSELL. En effet, des questions sur le logement et l'habitat ont été intégrées dans cette enquête.

Parallèlement, le Service de l'Observatoire de l'Habitat a mis en œuvre sa propre collecte pour disposer d'une connaissance sur les prix de vente et de location

des logements. Cette collecte consiste en un relevé systématique la première semaine de chaque mois des annonces immobilières publiées dans la presse quotidienne et spécialisée, ainsi que sur Internet.

Mission 3: la gestion de l'information de l'Observatoire de l'Habitat

Les données collectées au cours de l'année 2004 ont été intégrées dans les différentes bases de l'Observatoire de l'habitat, à savoir :

- une base de données géoréférencées qui a été amorcée à partir des données issues du STATEC sur les caractéristiques du parc de logement (types, tailles, âges, superficies) et les ménages pour les 118 communes du pays ;
- une base de données sur les prix de vente et de location concernant les biens fonciers et immobiliers. Elle a été créée à partir du relevé des annonces de la presse courante et spécialisée, ainsi que des sites Internet relatifs à l'immobilier. Cette base comprend déjà plus de 90.000 observations et permet l'élaboration de statistiques mensuelles et d'analyses sur les prix ;
- une base de données sur la disponibilité foncière des communes de Pétange et Clémency à partir des informations provenant de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (BD Topo, Plan Cadastral Numérisé) et des Communes (Plans d'Aménagement Général).

Mission 4 : l'analyse de l'information de l'Observatoire de l'Habitat

L'analyse de l'information collectée s'est focalisée sur les thèmes prioritaires définis avec le Ministère du Logement.

D'une part, ces analyses ont consisté en des travaux de recherches qui ont notamment abouti à l'élaboration de trois méthodologies, présentées ci-dessous :

- la mesure de la disponibilité foncière à l'échelle des communes dans une perspective d'analyse des potentiels de développement de l'habitat et de compréhension du fonctionnement du marché foncier ;
- la mesure des prix des biens immobiliers à la vente et à la location, afin de disposer d'une connaissance actualisée et dynamique des prix ;
- la mesure du niveau de confort et de qualité des logements, afin de disposer d'une connaissance du parc immobilier habité qui dépasse une simple approche du confort technique.

D'autre part, des travaux d'analyse descriptive ont été réalisés. Ils concernaient les trois thèmes suivants :

- le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001 ;
- les offres et les prix de vente des logements en 2003-2004 ;
- les offres et les prix de location des logements en 2003-2004.

Mission 5 : l'édition et la publication des résultats

Les différents travaux de collecte et d'analyse sur lesquels le Service de l'Observatoire de l'Habitat s'est concentré en 2004 ont donné lieu à la réalisation de deux types de diffusions décrits ci-après.

- les indicateurs de l'Observatoire (édition mensuelle).
Deux feuillets concernant les prix de vente et de location des maisons et des appartements ont été produits chaque mois pour la période de juin à décembre 2004 ;
- les Notes de l'Observatoire (édition semestrielle).
Deux Notes ont été éditées par le Ministère du Logement en 2004, à savoir :
 - la Note n°2 sur le parc locatif et les loyers en 1991 et 2001 ;
 - la Note n°3 sur les offres et les prix de vente des logements en 2003-2004.

Par ailleurs, le Service s'est appliqué à préparer, en étroite concertation avec le Ministère du Logement, la Semaine Nationale du Logement. Les travaux ont abouti à la présentation des premiers résultats obtenus sur les prix immobiliers et fonciers et sur la disponibilité foncière.

Trois types de support ont été préparés pour cette manifestation :

- cinq affiches présentant l'Observatoire, ses travaux et les premiers résultats obtenus ;
- deux documents power point portant respectivement sur les résultats de l'Observatoire et sur la disponibilité foncière ;
- une borne interactive permettant d'exposer, pour chaque commune du pays, les offres et les prix de vente et de location relevés dans la presse.

Enfin, le Service de l'Observatoire a également contribué à la préparation de deux rapports statistiques pour le compte de la Commission européenne :

- le premier portrait sur le thème : « Sustainable refurbishment of high rise residential buildings and restructuring of surrounding areas »;
- le deuxième rapport : « European Housing Statistics », s'inscrivait dans le cadre de la statistique européenne sur le logement.

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 moyennant 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 2004

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:

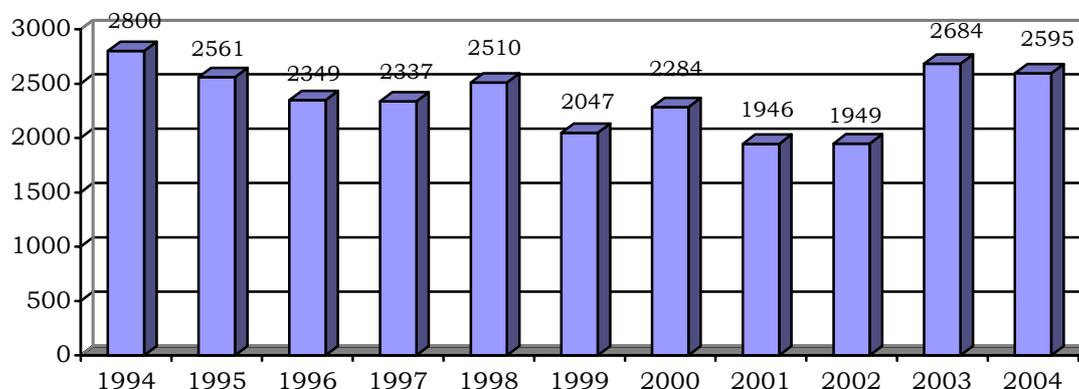
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques.

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 2.595 unités, le nombre des primes accordées en 2004 a connu une légère dégression comparée à celui de 2003 (-3,3 %), tandis que le montant total des paiements y relatif, soit 11.693.725 euros en 2004 a connu une légère progression [+1,8%].

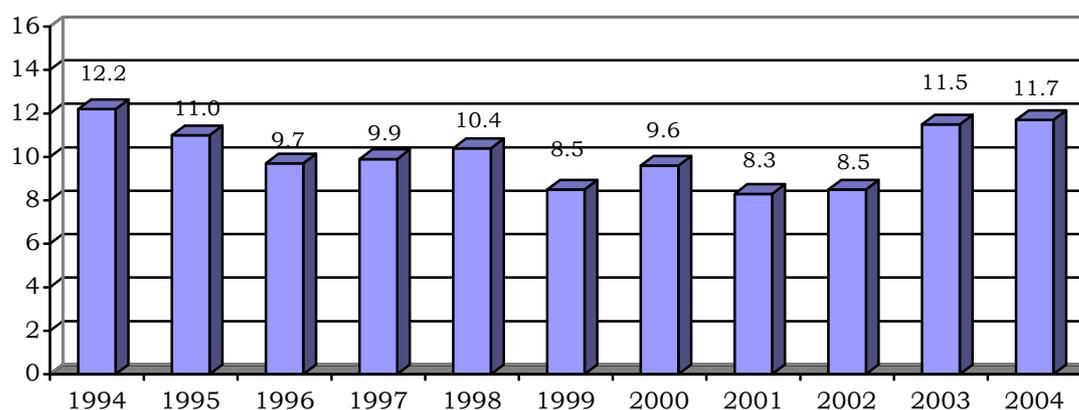
Graphique 9: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004



Source et Graphique: Département du Logement

Entre 1994 et 2003 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.347 unités. Quant au chiffre réalisé en 2004, il se situe au-dessus de cette moyenne avec 2.595 primes accordées (+10,5 %).

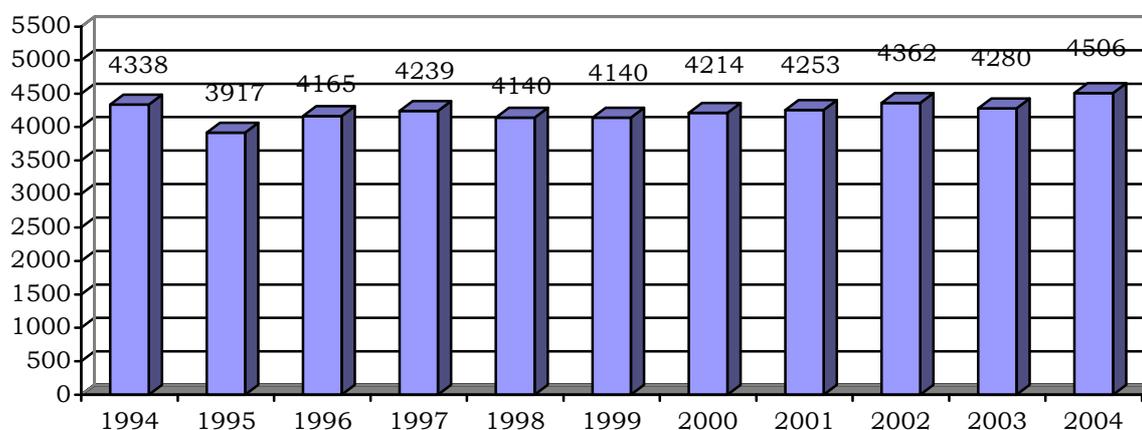
Graphique 10: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004 (en millions euros)



Source et Graphique: Département du Logement

Depuis 2003, le nombre de primes accordées aussi bien que le montant total des paiements se stabilise à un niveau élevé.

Graphique 11: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004



Source et Graphique: Département du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2004 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été nettement supérieur (+5,3%) à celui obtenu en 2003.

Tableau 12: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2004	76	24
Total	Moyenne: 68,8	Moyenne: 31,2

Source: Centre Informatique de l'Etat

Le rapport prime d'acquisition/prime de construction a nettement progressé endéans les dix dernières années en faveur de la prime d'acquisition.

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

Année	Nombre des primes d'acquisition			Nombre des primes de construction			Nombre total des primes Accordées
	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
2004	955	1013	1968	504	123	627	2595

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 1.949 unités (- 40 %) en 2002.

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. Ce résultat se confirme également pour l'année 2004.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2004, avec un rapport de 3,14 :1, on a noté pour la première fois plus de 3 fois plus de primes d'acquisition que de primes de construction.

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 le règlement grand-ducal du 28 février 1994, le Gouvernement a mis 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 2004, le nombre de primes admises a été de 780 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.607 euros par bénéficiaire. Le cercle des bénéficiaires a légèrement diminué par rapport à l'année 2003 mais il est toujours 2,85 fois plus élevé qu'en 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2004, 962 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 381 (39,6%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 621.597 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 1.631 euros (+37,4 %) en 2004.

Entre 1989 et 2004, un montant total de 18,09 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 12.800 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 2004, 74 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de quelque 1.063 euros. 52 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 22 concernaient la prime d'amélioration.

Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 1.834 personnes ont pu bénéficier de cette nouvelle mesure.

1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2004, 4 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 2004, le montant moyen par prime allouée a été de 8.376 euros.

Entre 1989 et 2004, 228 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,297 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 1995 - 2005.

Tableau 14: Aides en capital accordées/à accorder entre 1995 et 2005
(en millions euros)

	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005°
Prime de Construction + Prime d'architectes	3,68	3,67	3,19	3,30	3,8	3,05	1,82	2,46	3,25	2,36	10,00
Prime d'acquisition	7,57	6,38	6,87	7,0	6,0	7,73	4,86	6,09	8,32	9,41	
Prime d'épargne	1,98	2,35	2,23	3,1	1,64	1,39	0,68	0,66	2,31	2,03	2,00
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	1,31	1,16	1,29	1,04	1,19	0,91	0,74	0,8	0,71	0,65	2,07
Total	14,54	13,56	13,58	14,44	12,63	13,08	8,10	10,01	14,60	14,45	14,07

* 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 2004, environ 68 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor.

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2004, le montant total des remboursements a été de 7,99 millions euros et concernait quelque 3.954 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 %.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2004, un montant global de 15.779.877 euros (-11,8 % par rapport à 2003) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,31 millions euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 168.354 unités en 2004, soit -1,7 % par rapport à 2003.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2004, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 295,3 millions euros, soit en moyenne 18,46 millions euros par an.

1.1.2.2. Bonification d'intérêt

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

La bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune.

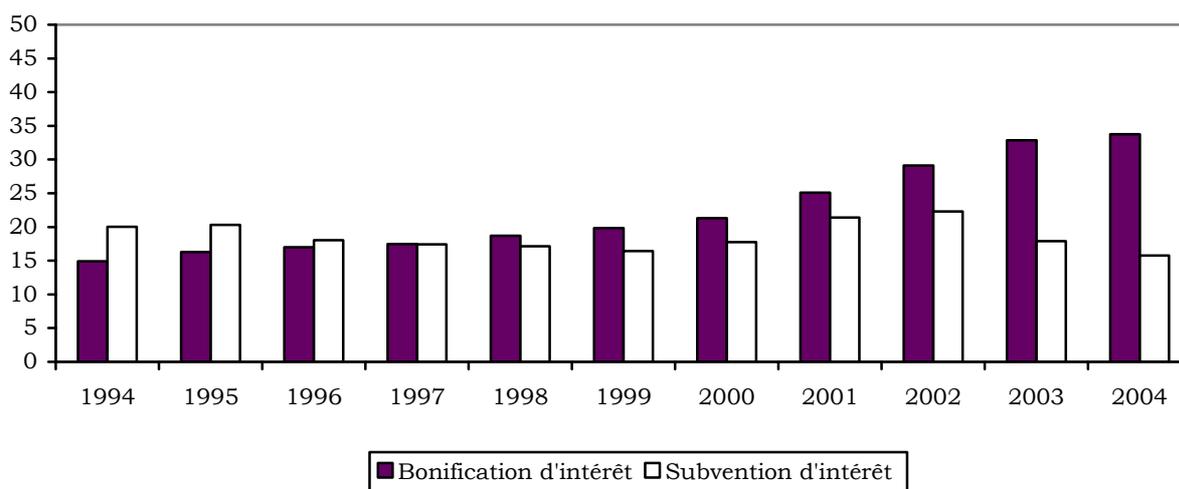
Depuis le 1^{er} juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

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

Ainsi, pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2004, 381.084 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 33.738.278 euros, soit quelque 2,81 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2004, quelque 277 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

Graphique 12: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1994 et 2004



Source et Graphique: Département du Logement

Aux 49.513.915 euros accordés en 2004 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 549.437 paiements.

Graphique 13: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1994 et 2004

Source et Graphique : Département du Logement

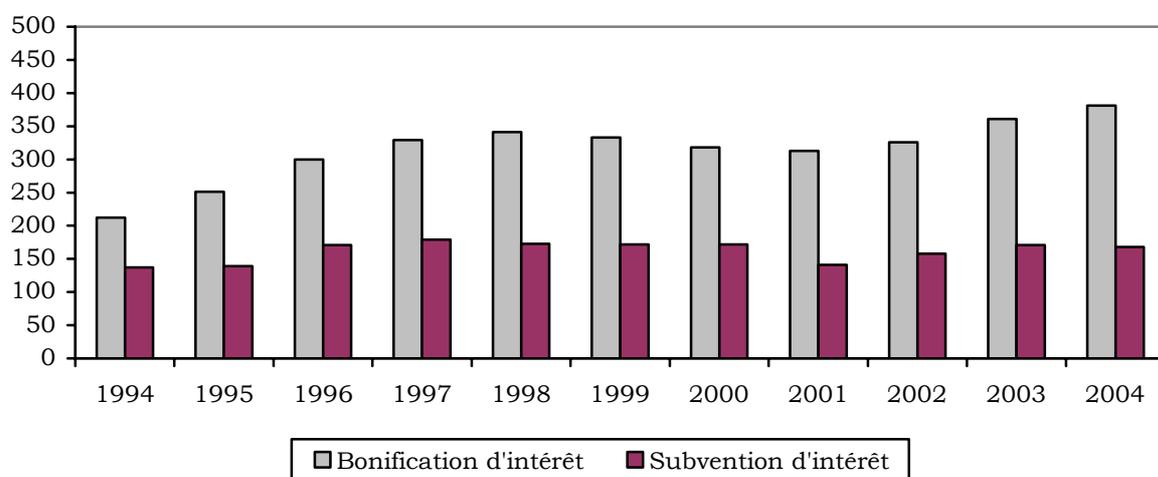


Tableau 15: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1994 et 2005
(en millions euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
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	33,73	15,78	49,51
2005*	52,00		
Total 1994 - 2004			455, 16

* 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 525 millions euros entre 1992 et 2004.

1.1.3. La garantie de l'Etat

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

Les 22 garanties de l'Etat accordées en 2004 s'élevaient en moyenne à 38.764 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 2004*

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 2004 (en euros)

1.	Crédits-taudis accordés	107.000,-
2.	Prêts en cours	
	Solde au 31.12.2004	3.209.433,-
	crédit-taudis accordés en 2004	
	mais non encore liquidés	0,-
	=====	
	Total	3.209.433,-

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

Entre 1989 et 2004, quelque 735 (2004 : 9) demandes ont été adressées au Ministre du Logement, dont 435 (2004 : 6) ont connu une suite favorable portant sur un montant global de 6,88 millions euros, soit environ 15.816 euros en moyenne par crédit-taudis.

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 2004 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 2004 se situent actuellement entre 17.000 euros et 35.000 euros.

1.1.6. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2004

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 2004*

En 2004, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 50,48 % des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition, alors que le groupe des ménages constitués d'une seule personne est de loin le plus fortement représenté (35,9%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2003.

- *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2004*

Avec 46,4 % des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (43,4%).

- *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2004*

Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu imposable annuel (moins de 19.000 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 2004

En 2004, environ 84,2 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

27,8 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 22.500 euros contre 25,7 % en 2003, alors que 47,7 % avaient un revenu imposable supérieur à 22.500 euros.

A relever également que 51,2 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement plus élevé que celui obtenu en 2003.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2004

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (63,7%) à bénéficier en 2004 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2004 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2003.

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

Par rapport à 2003, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 70,3 % en 2004.

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

En 2004, 18,2 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 19.000 euros, alors que 20,3 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 19.000 et 24.000 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2004 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2003, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (87,7 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2004

- *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 2004: 77,9% contre 77,8% en 2003.

- *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 2004, 34,8 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, quelque 67,5 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 90,8 % 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 2004*

A l'instar des années 1993 à 2003, l'Etat a une fois de plus accordé pendant l'année 2004 environ 64 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

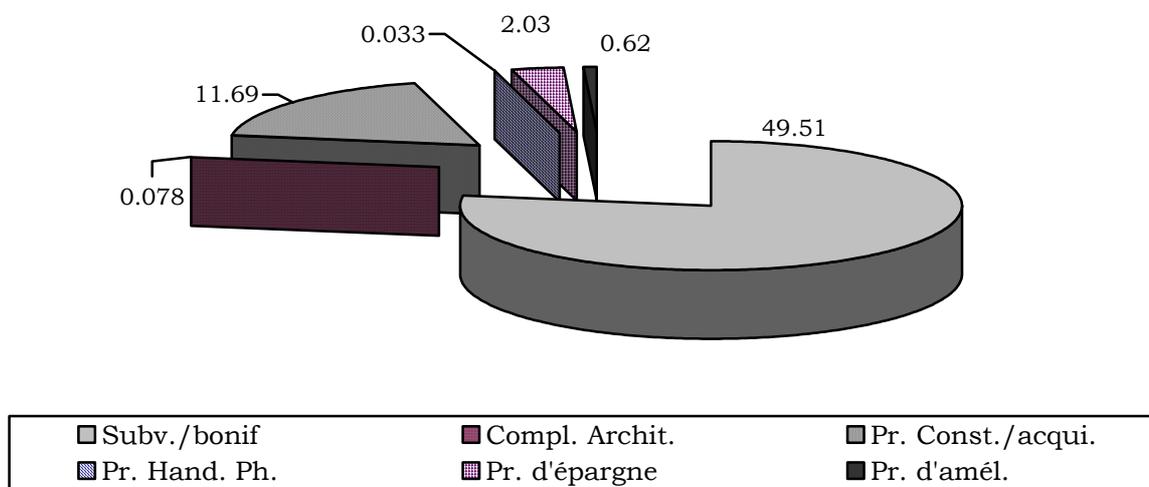
Tableau 16: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2004

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	11,6 9	2595
- Primes d'épargne	2,03	780
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	49,51	38.785
- Primes d'amélioration	0,62	381
- Primes pour personnes handicapées physiques	0,033	4
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,078	74
Total	63,96	42.619

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2004 a diminué par rapport à 2003 de 1,4 millions d'euros (-2,1 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2004 une diminution de 2,8 % par rapport à 2003

Graphique 14: Répartition des aides individuelles payées en 2004
(en millions euros)



Source et Graphique: Département du Logement

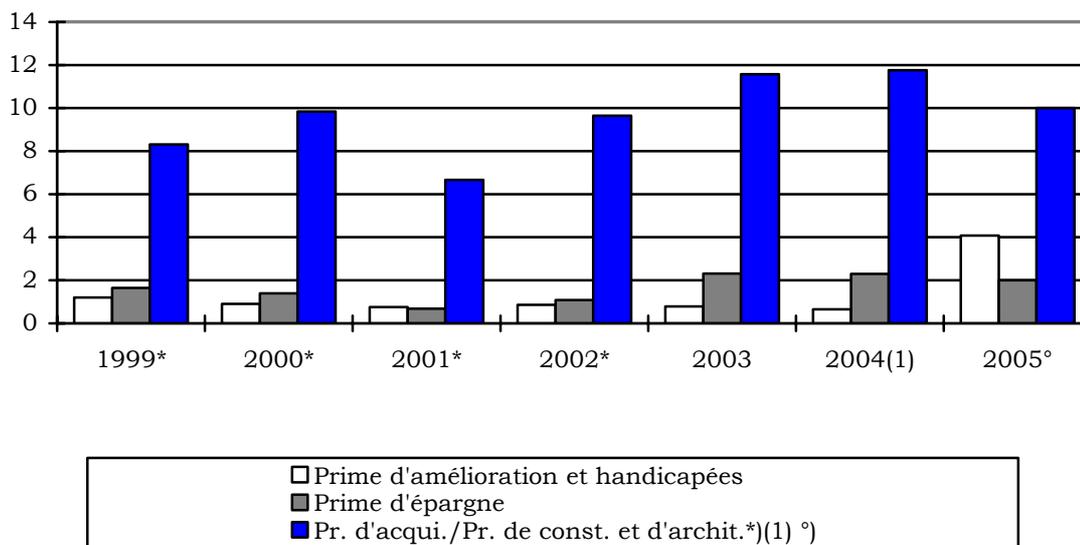
b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1998 et 2004

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

Entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2004, 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 15: Répartition des aides en capital payées et votées entre 1999 et 2004

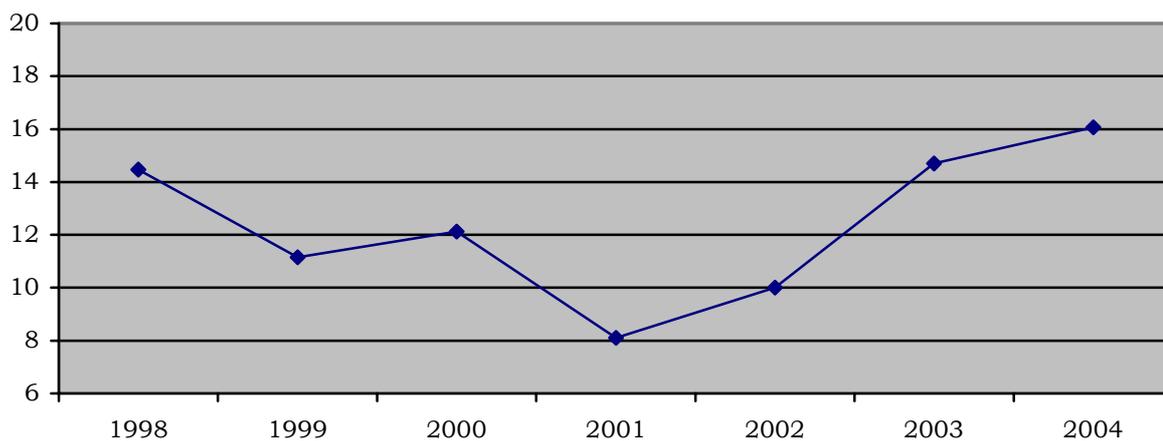
Source : Département du Logement



* 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 2005, la Chambre des députés a mis à la disposition du département du logement un montant de 14,07 millions euros pour les prédites aides individuelles.

Graphique 16: Evolution des aides en capital payées entre 1998 et 2004



Source: Département du Logement

Tableau 17: Les chiffres-clés de la période 1999 à 2005

Type d'aide individuelle	1999 *	2000 *	2001 *	2002 *	2003 *	2004 ⁽¹⁾	2005 °	TOTAL
subventions/ bonifications	39 662 963,96	42 365 003,38	46 493 150,00	51 429 701,00	51 200 000,00	49 510 000,00	52 000 000,00	332 660 818,30
primes construction	2 235 908,84	2 926 135,17	1 764 721,41	2 881 263,30	2 862 991,61	11 770 000,00	10 000 000,00	68 795 780,40
primes acquisition	5 976 543,08	7 731 922,98	4 856 320,02	6 679 865,74	8 694 975,74			
primes architecte	97 361,05	125 155,59	56 954,28	80 574,72	55 086,87			
primes épargne	1 637 947,00	1 389 116,95	676 403,24	1 080 886,28	2 499 969,09	2 030 000,00	2 000 000,00	11 314 322,56
primes amélioration	925 713,00	786 234,18	661 337,48	819 274,46	751 376,70	620 000,00	2 000 000,00	6 563 935,82
primes handicapés	266 485,54	125 228,37	81 798,10	46 421,03	60 806,61	33 000,00	70 000,00	683 739,65
Divers	324,34	129,00	124,90	110,51	67,51	110,00	110,00	976,26
Montants	50 803 246,81	55 448 925,63	54 590 809,43	63 018 097,04	66 125 274,13	63 963 110,00	66 070 110,00	420 019 572,99

* montants liquidés pendant l'année budgétaire

° montants votés par la Chambre des Députés

⁽¹⁾ chiffres arrondis parce qu'année budgétaire non encore conclue

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2004

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

Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 66 communes (56%) ont contribué en 2003 à favoriser davantage l'accès à la propriété d'un logement.

Le tableau ci-après rend compte des subventions diverses aux particuliers dans l'intérêt de leur logement accordées par les différentes communes depuis 1994:

Tableau 18: Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2004 (en millions euros)

Année	Montant total	Variation (en %)
1994	1,72	-
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	2,87	+12,1
2004 ¹		

(¹) Budget rectifié

Ainsi, entre 1994 et 2004, quelque 18,28 millions euros ont été octroyés par les autorités communales au titre des subventions diverses aux particuliers dans l'intérêt de leur logement.

1.3. Remboursement de la TVA-Logement et application directe du taux super-réduit de 3% opérés par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Depuis le 1^{er} janvier 1992, le taux normal de la TVA est de 15%. Afin de stimuler la construction de logements, l'Etat soumet la création et la rénovation d'un logement au taux super-réduit de 3%, à condition qu'il soit affecté à des fins d'habitation principale, soit directement dans son propre chef, soit indirectement dans le chef d'un tiers.

Lors de la transposition de cette mesure dans la législation nationale, il a été décidé de ne pas appliquer directement le taux super-réduit de 3% aux livraisons, constructions, rénovations et transformations de logements, mais à recourir à un régime de remboursement d'une partie de la TVA.

A la suite d'un essor du secteur de la construction, les délais de remboursement continuent à augmenter malgré les efforts de l'administration tant au niveau de l'affectation de personnel qu'au niveau des moyens informatiques

Par le biais de la loi du 30 juillet 2002, l'application directe du taux super-réduit devient possible pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002. La nouvelle réglementation a le mérite de réduire le nombre de demandes de remboursement de la TVA et d'assurer le bénéfice immédiat de la mesure en faveur du logement dans les cas déterminés par règlement.

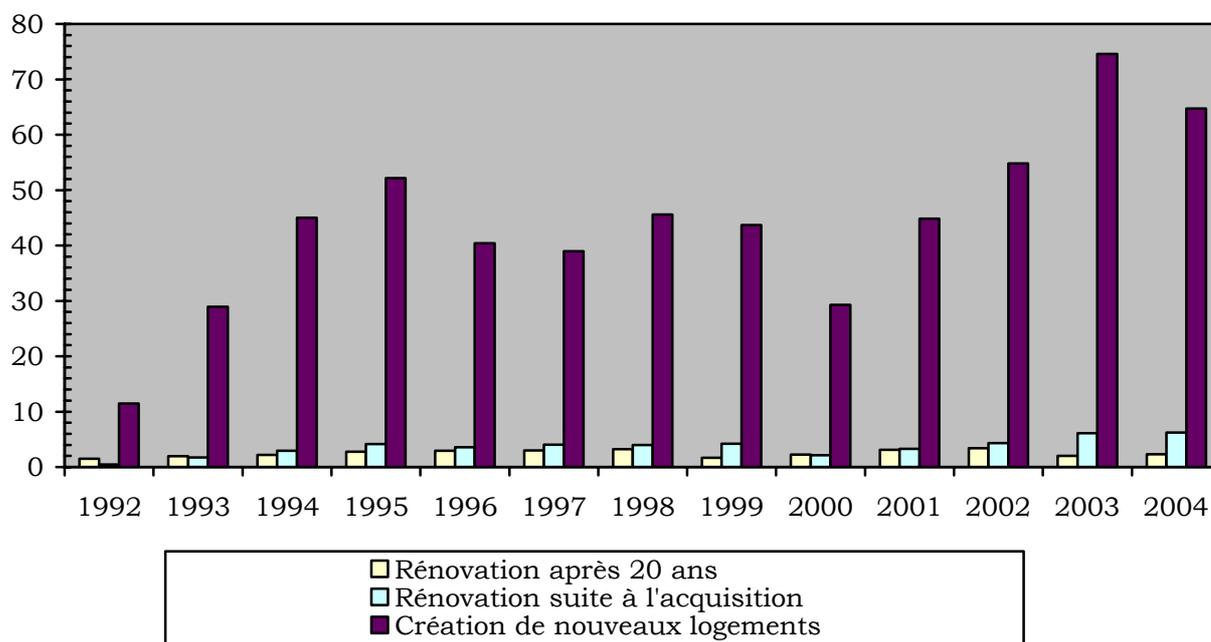
La procédure en vigueur concernant le remboursement de la TVA est maintenue pour les factures dont le montant hors taxe ne dépasse pas trois mille euros, ainsi qu'aux ventes d'immeubles neufs, aux contrats de vente d'immeubles à construire dans la mesure où ils portent sur les constructions réalisées au moment du contrat et aux acquisitions de matériaux de construction.

1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement

Quelques chiffres relatifs à l'année 2004

1)	Nombre de <u>dossiers</u> introduits	5.866
2)	Nombre de <u>logements concernés</u> par catégories	
	logements nouvellement créés	4.531
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	1.229
	logements rénovés après 20 ans	<u>1.440</u>
	Total	7.200
3)	Montants des <u>remboursements</u> par catégories :	
	par catégorie de logements :	
	logements nouvellement créés	64.699.974 €
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	4.968.896 €
	logements rénovés après 20 ans	<u>2.301.160 €</u>
	Total	71.970.030 €

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



Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Entre 1992 et 2004, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 653 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	110.100
dont :	
1992 à 2003	104.304
en 2004	5.796
Total des demandes traitées depuis 1992	106.022
dont :	
1992 à 2003	98.746
en 2004	7.276
Nombre de demandes non traitées (au 31.12.2004)	4.078

Tableau 19: Montants de TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2004
(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
2004	64,699,973.82	4,968,895.82	2,301,159.92	71,970,029.56
Total	574,505,324.31	45,953,264.56	32,582,767.97	653,041,356.84

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 574,5 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 88% de l'ensemble des montants remboursés entre le 1^{er} février 1992 et le 31 décembre 2004.

Ce nombre impressionnant concerne 45.458 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 11.937 euros par logement.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement**, quelque 5 millions euros ont été remboursés en 2004 (soit 6.9% de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2004).

1.229 logements (17 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2004.

Quant aux **travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans**, 2,3 millions euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires des logements concernés (soit 3,2 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2004).

1.440 logements (20 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2004.

1.3.2. Application directe du taux de 3%

Depuis l'introduction de l'application directe en 2002, 64.405 demandes sont parvenues à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines dont pas moins de 35.055 pendant la seule année 2004.

Les données statistiques relatives aux montants impliqués et aux logements concernés n'étaient pas encore disponibles auprès de l'Administration à la clôture de rédaction du présent rapport.

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2004

Dans le secteur de la construction d'ensembles de logements subventionnés, l'année 2004 a été marquée par l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 31 mars 2004 modifiant et complétant le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État.

L'article 15 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement autorise l'Etat à favoriser par des participations financières 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 modifie et complète le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés arrêté par le règlement grand-ducal du 16 mai 2002. Il regroupe tant les projets figurant sur le règlement grand-ducal mentionné que ceux d'anciens programmes devant encore être clôturés ainsi que les nouveaux projets.

Il comprend au total :

- 3.138 logements destinés à la vente
- 3.006 logements destinés à la location
- 140 places à bâtir,
- des zones de réserves foncières d'un total de 61,46 ha
- des zones d'assainissement de 1387 logements.

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

Les deux premières catégories visent à faciliter l'accès à la propriété pour des ménages bénéficiaires d'une aide au logement (prime de construction ou prime d'acquisition) 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. 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 en ce qui concerne les participations étatiques :

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

L'article 22 de la loi modifiée 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 élargie, « *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 déboursier 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.

A cet effet, l'Etat encourage les promoteurs publics à réaliser des logements locatifs notamment par le biais d'une participation étatique 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.

Toutefois, malgré le relèvement substantiel du taux maximum de la participation étatique en 2002 de 40% à 70% ou le cas échéant 75%, il y a lieu de constater que les projets présentés depuis la loi de 2002 restent presque exclusivement confinés aux seules Villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette.

L'article 29 de la loi de 1979 prévoit que la participation de l'Etat peut être accordée aux promoteurs publics pour la création de logements pour travailleurs étrangers 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.

En outre, 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 et 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 est indépendant du fait qu'elle soit propriétaire de l'immeuble ou qu'elle le loue auprès de l'Etat ou d'une commune.

Force est de constater que malgré plusieurs lettres-circulaire invitant les communes à élaborer de nouveaux projets de construction d'ensembles, l'effet escompté est resté largement en dessous des attentes. En effet, hormis les villes de Luxembourg et Esch-sur-Alzette, et dans une moindre mesure Echternach, Diekirch, Rumelange, Differdange ainsi que Grevenmacher, l'effort des communes en matière de construction d'ensembles n'est encore que trop occasionnel pour pouvoir espérer un quelconque effet dynamique sur le marché du logement.

Plus que jamais, il est donc indispensable que les efforts de tous les partenaires doivent être intensifiés. A cet effet, le Ministère du Logement a pris l'initiative d'une campagne de sensibilisation axée notamment sur l'élaboration de publications relatives à « la construction d'ensembles de logements subventionnés » dont le but avoué est d'informer les responsables communaux et les professionnels de la construction de logements de manière exhaustive dans le but d'améliorer l'offre en logements abordables dans toutes les communes. Un poster d'information a été élaboré afin d'expliquer et d'assister au mieux les communes dans la conception d'un projet de construction d'ensembles en clarifiant par un schéma illustratif l'apport de tous les intervenants possibles dans la procédure d'élaboration et de finalisation du projet ainsi que les diverses étapes à parcourir. En outre, il est prévu de publier périodiquement une série de cahiers thématiques axé principalement sur des sujets liés directement au logement et à l'habitat.

En 2004, plusieurs projets ont été à l'étude. Citons à titre d'exemple les lotissements à « Contern », à « Heiderscheid », la rénovation du parc des logements locatifs à « Luxembourg-Ville » et à « Esch-sur-Alzette » et les logements pour personnes âgées à « Schifflange » et à « Leudelage » .

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-nouveau Quartier Italien ». Le Fonds du logement a commencé ou continué entre autres ses projets à « Luxembourg-Carmel », à « Luxembourg-Grund-rue de Trèves/rue Munster », à « Differdange-Peschkopp », à « Niedercorn-rue de Longwy », à « Rodershausen », à « Wallendorf » et à « Marnach ». Il a clôturé notamment divers projets sis à « Luxembourg-Grund », tout comme celui sis à « Luxembourg-Mühlenbach » et à « Dudelange-rue des Minières » .

La SNHBM, pour sa part, a étudié par exemple des projets à « Bonnevoie-Itzegerknupp », à « Luxembourg-Kiem », à « Mamer » et à « Sandweiler ». Elle a continué la réalisation de ses projets à « Cents/Carmel » et à « Roodt-sur-Syre » et a clôturé celui à « Differdange » .

En 2004, de nombreux projets ont été réalisés par les communes. A titre d'exemple, la Ville de Luxembourg poursuit la réalisation du projet « Sauerwiss », tout comme la rénovation de son parc de logements locatifs.

La Ville d'Esch-sur-Alzette est en train de réaliser plusieurs projets de logements locatifs, notamment la rénovation des immeubles au « Boulevard P.Dupong », « Cité Dr. Schaeftgen », « Résidence Theisen », « rue Pasteur », « Grand-Rue » et « rue JP Michels ». Ladite ville va également achever prochainement divers projets. Elle a par ailleurs étudié la réalisation de projets sis notamment aux lieuxdits « Nonnewisen », « rue Portland » et « rue de Macon » .

La commune de Schifflange a clôturé le projet « rue Belair » et continué le projet « rue Basse-rue du Fossé » .

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

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1994 et 2004

Pendant la période 1994-2004, l'Etat a accordé quelque 1,4 milliards euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de remboursement de la TVA-Logement.

148,67 millions euros (10,6 %) versés sous forme d'aides en capital,
457,71 millions euros (32,8 %) sous forme d'aides en intérêt, et
183,18 millions euros (13,1 %) sous forme d' aides à la pierre.

Environ 607.03 millions euros (43,5 % 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 1994 et 2004

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	en millions euros										
Aides en capital	15.71	14.43	13.56	13.59	14.41	11.14	15.87	8.90	10.01	14.60	14.45
Aides en intérêts	34.96	36.85	35.01	34.88	35.81	39.67	42.37	46.49	51.40	50.76	49.51
Remb. de la TVA Logement	50.16	59.01	46.96	46.00	52.77	49.85	33.63	51.29	62.51	82.88	71.97
Aides à la pierre	23.81	21.37	19.54	15.54	14.56	9.02	15.82	16.51	18.16	15.50	13.35
Total	124.64	131.66	115.07	110.01	117.55	109.68	107.69	123.19	142.08	163.74	149.28

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.
- technique de construction et droit de la construction
- construction écologique et performante sur le plan énergétique

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 de bail à loyer, de la copropriété; la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieurs-conseils ;
- 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 et performante sur le plan énergétique

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 2004 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 problèmes de moisissures,
- les questions relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'hygiène des logements.

Le reste des appels concernaient:

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

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

c) Consultation en matière de construction écologique

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

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

Beaucoup de questions concernaient ainsi l'économie en énergie, les modes de construction de maisons à bas profil énergétique et de maisons passives, les matières isolantes et l'élimination des vices de construction 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 montrés 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 d'ordre général ou spécifiques. Le Service « Conseils en Bâtiment » de la Fondation Öko-Fonds répond aux questions se rapportant au bâtiment, dans un sens énergétique et écologique. En 2004, les questions des personnes demandant conseil 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 notons 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 tout autant les nouvelles constructions que les mesures à prendre pour les bâtiments existants.

- conseils énergétiques de la Fondation Öko-Fonds

Comme au cours des années précédentes, les conseils énergétiques concernant des projets précis ont été fort sollicités par les architectes et les maîtres d'ouvrage. 60% de ces conseils se rapportaient à de nouvelles constructions, et 40% env. concernaient des mesures pour bâtiments existants. En raison d'une convention avec le ministère du Logement, ces conseils sont donnés gracieusement.

- 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 et le Centre de Recherche Public Henri Tudor, la conseillère en bâtiment a fait une conférence

sur les « coefficients énergétiques thermiques dans la construction de logements ». Cette série de séminaires s'adresse aux architectes et ingénieurs.

Lors du « Passifhuis-happening Benelux » à Gand (B), la conseillère en bâtiment a présenté un aperçu des activités concernant les écoles luxembourgeoises répondant aux standards de la maison passive. Elle est membre du groupe de travail « Initiative maison passive Benelux ».

Cinq communes ont recouru à l'offre de conférences proposée par le service de conseils en bâtiment. Les conférences intitulées « Maison et avenir – habiter sainement, économiser de l'énergie, ménager l'environnement » s'adressent au grand public. Les maisons passives et à basse consommation d'énergie y sont présentées et le public est conseillé au sujet de la rénovation énergétique des bâtiments existants. Ces conférences étaient très fréquentées.

- divers
 - Relations publiques:

Plusieurs articles spécialisés concernant la rénovation énergétique des logements anciens et la construction écologique ont été rédigés sur demande par le service « Conseils en bâtiment ».

- 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 en bâtiment » de la Fondation Öko-Fonds. Sur la foire même, le service « Conseils 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.

- Formation continue

La conseillère en bâtiment a participé à la formation « Experte du carnet de l'habitat » organisée par le ministère du Logement. En 2004, elle a visité le congrès sur les maisons passives à Krems/Autriche.

3. Les activités législatives et réglementaires

Les arrêtés et règlements grand-ducaux suivants sont entrés en vigueur durant l'année 2004:

Arrêté grand-ducal du 19 janvier 2004 portant nomination des membres effectifs et suppléants du comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.

(publié au Mémorial B n°13 du 19 février 2004, pp.204-205)

Ont été nommés membres du comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall pour une durée de 5 ans à partir du 1^{er} janvier 2004:

- a) au titre de membres effectifs:
- Monsieur Daniel MILTGEN, Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe, représentant du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement (Président);
 - Monsieur Constant KIFFER, Conseiller de direction adjoint, représentant du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement;
 - Monsieur Michel NEYENS, Conseiller de direction 1^{ère} classe, représentant du Ministère de la Famille, de la Solidarité Sociale et de la Jeunesse;
 - Monsieur Arno VAN RIJSWIJCK, Titulaire d'une maîtrise d'aménagement du territoire, représentant du Ministère de l'Intérieur;
 - Monsieur Etienne REUTER, Commissaire de Gouvernement auprès de la BIL, représentant du Ministère des Finances;
 - Monsieur Nicolas SOISSON, Bourgmestre, représentant de la commune de Biver.
- b) au titre de membres suppléants:
- Madame Christiane LOUTSCH-JEMMING, Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe, représentant du Ministère de l'Intérieur;
 - Monsieur Emmanuel BAUMANN, Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe, représentant du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement (Président suppléant);
 - Monsieur Albert FRANK, Inspecteur principal 1^{er} en rang, représentant du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement;
 - Monsieur Pierre JAEGER, Conseiller de Gouvernement, représentant du Ministère de la Famille, de la Solidarité Sociale et de la Jeunesse;
 - Monsieur Gilles ROTH, Conseiller de direction 1^{ère} classe, représentant du Ministère des Finances;
 - Monsieur Serge MEYER, Conseiller Communal, représentant de la Commune de Biver.

Règlement grand-ducal du 22 mars 2004 fixant les modalités d'exécution de l'aide d'épargne-logement généralisée prévue par l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n°54 du 20 avril 2004, pp. 851-852)

Un enfant né après le 2 décembre 2002 pourra dorénavant bénéficier d'une aide d'épargne-logement généralisée sous forme de versement d'un montant de 100 euros sur un compte d'épargne « logement », en vue notamment d'un bénéfice ultérieur des aides individuelles en matière de logement, et notamment celles prévues aux articles 3 à 10 de la loi modifiée de 1979, c'est-à-dire la garantie de l'Etat. En vertu de ces articles, si des emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties jugées suffisantes par ceux-ci l'Etat peut garantir le remboursement de prêts hypothécaires consentis à ces personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son ménage. Il faut cependant un effort d'épargne préalable.

Par l'introduction du chapitre susmentionné, le législateur a voulu faire renaître la garantie de l'Etat, laquelle est très peu sollicitée de nos jours, et surtout rendre les gens plus conscients de l'importance d'épargner.

En effet, il faut inciter les personnes physiques à commencer à épargner le plus tôt possible afin qu'à l'avenir, celles-ci puissent être plus à même pour accéder à un logement, et notamment pour remplir les conditions relatives à l'épargne exigées pour pouvoir faire appel à la garantie de l'Etat.

De plus, il convient de rappeler que le bénéficiaire d'une prime de construction ou d'acquisition, qui a épargné régulièrement pendant au moins 3 ans sur un compte d'épargne auprès d'un établissement bancaire et d'épargne, peut bénéficier d'une prime d'épargne. Les efforts d'épargne des particuliers en vue de l'accès à un logement s'en trouvent donc rémunérés à plusieurs égards.

Règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n°54 du 20 avril 2004, p. 863)

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

A l'heure actuelle, il s'est révélé que de tels ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer un loyer, éprouvent surtout des difficultés à payer la garantie locative exigée par le bailleur au moment de la conclusion d'un bail à loyer.

Dans la plupart des cas, la garantie locative exigée par les propriétaires-bailleurs s'élève à 3 mois de loyer. De plus, le locataire doit payer d'avance le loyer pour le 1^{er} mois et éventuellement encore une commission d'agence, laquelle s'élève en général à un mois de loyer. Au début du bail, le locataire est ainsi tenu de payer, à côté des frais de déménagement, en un seul coup 5 mois de loyer. Il n'est dès lors pas surprenant de constater que bon nombre de ménages à revenu modéré, bien que de bonne foi, éprouvent des sérieuses difficultés pour la constitution d'une garantie locative.

Pour mettre de tels ménages en mesure d'accéder à un logement locatif, le Gouvernement a jugé utile de prévoir une aide étatique au financement de la garantie locative afin de leur permettre de régler la garantie locative.

La situation actuelle au Grand-Duché de Luxembourg est telle que certains offices sociaux, administrations communales, la Croix-Rouge et autres associations oeuvrant dans le domaine du logement avancent déjà maintenant des garanties locatives à des ménages nécessiteux.

Quant à la population cible, cette nouvelle mesure vise principalement les ménages à revenu très modéré ainsi que les ménages qui seraient prêts à quitter le parc des logements locatifs subventionnés par l'Etat (comme celui du « Fonds du logement » ou des communes) en raison des dispositions du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, lesquelles prévoient que le loyer se calcule notamment en fonction du niveau de revenu des ménages, pour leur faciliter l'accès à un logement locatif sur le marché privé. Ainsi, certains logements du parc locatif public pourraient se libérer, et ceci au profit de ménages n'ayant pas les moyens financiers pour louer un logement sur le marché privé.

Les conditions et limites de l'aide étatique au financement de la garantie locative sont déterminées par le règlement grand-ducal.

Règlement grand-ducal du 31 mars 2004 arrêtant le 8^e Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Mémorial A n°67 du 10 mai 2004, pp. 982-1009)

Le 8^e programme porte désormais sur un total de quelque 10.822 logements, dont 3.000 à réaliser dans le cadre de la création de diverses réserves foncières, 1.387 dans le cadre des quatre zones d'assainissement et finalement 6.435 unités à construire ou à réaliser dans le cadre des différents projets de construction d'ensembles.

L'investissement total des divers promoteurs, en vue de réaliser les projets inscrits dans l'ancien 8^{ème} programme et en vue de réaliser les nouveaux projets, s'élève à environ 739 millions €. De ce montant, l'Etat prendra en charge, à travers plusieurs programmes, un montant de 236 millions €.

Conformément à l'article 19, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le présent règlement grand-ducal prévoit en outre des dispositions concernant les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.

Règlement grand-ducal du 12 juin 2004 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°105 du 7 juillet 2004, pp. 1644-1647)

L'article 15 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 prévoit que les montants et les taux des aides prévues par ce règlement sont « *refixés au moins tous les trois ans* ».

Or, depuis 1986, aucune adaptation des montants à accorder dans le chef de la prime d'amélioration n'a vu le jour.

Quant aux différents plafonds fixés dans le chef de la prime d'amélioration, il convient de rappeler qu'en 1973, la prime de ce type d'aide était fixée à 35.000 francs, c'est-à-dire environ 870 euros, à majorer de 20% pour chaque enfant à charge d'un ménage, alors que trente ans plus tard, le seuil maximal de cette prime n'est fixé qu'à 1.250 euros dans le chef d'une personne seule, à 1.750 euros pour un ménage sans ou avec un enfant à charge, respectivement à 2.500 euros pour les ménages avec deux enfants et plus.

Depuis 1995, le nombre des primes d'amélioration accordées ne cesse de diminuer pour se situer en 2003 à 452 unités, soit environ 45 % de moins qu'en 1995. Quant aux demandes présentées, seulement 43,6 % ont connu une suite favorable en 2003, pour un montant total de 715.577 euros.

Entre 1989 et 2002, un montant total de 16,75 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette période, 11.967 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

Conscient de l'importance de l'amélioration et de la conservation du parc immobilier existant et dans l'esprit d'un développement durable du pays, le Gouvernement s'est engagé à promouvoir l'acquisition d'un logement ancien, suivie d'une rénovation.

Le Gouvernement entend donc parfaire la réglementation en ce qui concerne la prime d'amélioration de logements anciens.

A côté d'une adaptation des plafonds de revenu et des montants maxima des primes d'amélioration, il y a encore lieu d'insérer des précisions relatives aux primes d'amélioration dans plusieurs dispositions du prédit règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983. En effet, certaines dispositions applicables non seulement aux primes d'acquisition et primes de construction, mais également aux primes d'amélioration, ne contiennent toujours aucune précision quant à l'application de ces dispositions aux demandeurs d'une prime d'amélioration. Il convient dès lors de rendre la réglementation actuelle en la matière plus claire et transparente.

De plus, au vu de certains jugements du tribunal administratif, il a été jugé nécessaire et urgent de modifier des passages de texte du règlement grand-ducal en question, afin que certaines dispositions soient dorénavant moins ambiguës et expriment plus clairement la volonté du législateur à l'origine des textes en question.

Finalement, il a été jugé utile d'adapter légèrement des montants de la prime de construction et de la prime d'acquisition en ce qui concerne la catégorie des « personnes seules ». Actuellement, une personne seule ne peut, le cas échéant, obtenir une telle prime que si son revenu n'atteint pas la limite

maximale de 8.000 euros (nombre indice cent). Dorénavant, cette limite sera fixé à 7.000 euros (nombre indice cent).

Arrêté grand-ducal du 9 juillet 2004 concernant la constitution d'une zone de réserves foncières à Esch-sur-Alzette.

(publié au Mémorial A n°136 du 29 juillet 2004, p. 1948)

Avec un grand nombre de ménages qui, en raison de la flambée des prix, et notamment ceux des terrains à bâtir, ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement adéquat à un prix raisonnable ou qui s'installent de l'autre côté de nos frontières, avec des milliers de ménages logés dans des conditions insatisfaisantes et un nombre important de ménages surendettés en raison de dépenses engagées pour l'accès à un logement, une extension des capacités de production de logements par le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est attendue.

La création de réserves foncières constitue un préalable à cette entreprise qui s'inscrit parfaitement dans la politique active du logement menée par le Gouvernement.

Dans le cadre de la constitution d'une zone de réserves foncières à Luxembourg-Cessange, le Conseil d'Etat, dans son avis du 26 octobre 1999, a estimé que cette réserve foncière constitue un moyen approprié pour augmenter l'offre de logements locatifs dans les alentours de la capitale. Aussi, le Conseil d'Etat a-t-il, dans son avis du 30 juin 1992 dans le cadre de l'extension de la zone de réserves foncières à Luxembourg-Cents, déclaré que l'incorporation de terrains supplémentaires dans la réserve constituait un moyen approprié pour approvisionner les jeunes ménages en logements, d'autant plus que, dans les alentours immédiats de la capitale, il convenait d'élargir l'offre des terrains à bâtir, tout en luttant contre la spéculation foncière.

Malgré un développement important et constant de ses activités de construction au cours des dernières années, le Fonds reste toujours confronté à un nombre très élevé de demandeurs d'un logement à coût modéré.

Le Fonds du logement se propose d'accroître son offre de logements sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Or, il ne dispose plus de réserves lui permettant de satisfaire les desiderata en matière de logement à moyen et à long terme.

Dans ces conditions, le Fonds se propose de créer une zone de réserves foncières à Esch-Nord et Esch-Lallange. Cette zone porte sur un ensemble de 27,71 hectares sis à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Suite à l'acquisition des terrains en question, il sera loisible à la Ville d'Esch et au Fonds, en partenariat, de faire dresser un plan d'ensemble couvrant la zone à urbaniser.

L'enquête publique n'a donné lieu à aucune observation. A ce sujet, les prescriptions prévues aux articles 48 à 51 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ont été respectées.

4. Les relations avec la Chambre des députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2004, cinq questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement, à savoir :

- ◆ la question no. 2599 posée par l'Honorable Députée Serge URBANY concernant les conditions régissant les contrats de logements à prix réduits notamment en relation avec l'expulsion de deux mères célibataires résidant dans des logements gérés par l'a.s.b.l. ENNERDAACH

Dans leur réponse conjointe, la Ministre de la Famille, de la Solidarité sociale et de la Jeunesse et le Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement ont souligné que les litiges entre « Ennerdaach », en sa qualité de bailleur, et ses locataires relève exclusivement du droit privé. Ils ont aussi souligné que la loi sur les baux à loyer traite notamment de la protection des personnes contraintes à déguerpir de leur logement.

Ils ont relevé que le président de l'association s'est prononcé point par point par écrit vis-à-vis des deux ministres. Force est de constater que ses prises de position détaillées s'avèrent être à l'opposé des affirmations du journal « Le Quotidien », y comprises celles faisant référence au règlement interne de l'association concernant l'utilisation des machines à laver communes.

Ils ont tenu à souligner qu'ils s'abstiendront à vouloir assumer dans cette affaire un rôle d'enquêteur ou d'arbitre, vu qu'il ne leur incombe pas d'exercer un quelconque pouvoir judiciaire, tout en exprimant vis-à-vis de l'association sans but lucratif « Ennerdaach » leur confiance de gérer, comme dans le passé, ses logements en bon père de famille.

- ◆ la question no. 2620 posée par l'Honorable Député Mars DI BARTOLOMEO concernant le lotissement des terrains à Belval-Nord

En réponse au premier volet de la question – à savoir l'absence des promoteurs publics lors du concours d'idées - le Ministre du Logement a informé que la société AGORA et le Fonds du logement ainsi que la S.N.H.B.M. sont toujours en train de discuter sur une éventuelle collaboration.

Pour ce qui est du deuxième volet – à savoir le prix demandé par are dans le lotissement - le Ministre a précisé qu'il ne peut malheureusement pas fournir une réponse, alors que le prix de vente du foncier du lotissement Belval-Nord sera le résultat des offres à fournir par les promoteurs intéressés.

Quant au troisième volet de la question – à savoir la nature des aides au logement sur le site en question - le Ministre a précisé que chaque acquéreur d'un logement réalisé sur le site peut, le cas échéant, profiter des aides individuelles au logement de l'Etat octroyées dans le cadre de la loi modifiée du 25 février 1979.

- ◆ la question no. 2646 posée par l'Honorable Député Marc ZANUSSI concernant les résultats de l'étude de l'ONU portant sur la qualité des logements

Dans sa réponse, le Ministre a souligné que, depuis 2001, l'UN-Habitat a mené toute une série d'études sur la qualité du parc mondial des logements.

Etant donné que l'Honorable Député n'a pas précisé à quelle étude il s'est référé, le Ministre du Logement a informé qu'il n'était pas en mesure de prendre position.

- ◆ la question no. 2658 posée par l'Honorable Député Claude MEISCH concernant le programme d'action logement

Le Ministre a informé qu'au total, 75 % du programme d'action « Logement », prévoyant toute une palette de mesures se traduisant par 28 actions différentes, ont été mis en œuvre depuis novembre 2001, notamment par le biais :

- du règlement grand-ducal du 16 mai 2002 arrêtant le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat ;
- de 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 ;
- de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- du 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.

Il a rappelé qu'en date du 6 octobre 2003 le projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale a été déposé à la Chambre des députés.

Il a également souligné la création de l'« Observatoire de l'habitat » qui est chargé de récolter et d'analyser les données inhérentes à la problématique du logement afin d'avoir une meilleure connaissance du développement du logement et de l'habitat.

Pour ce qui est des quelques actions qui n'ont pas encore été mis en œuvre, le Ministre a noté que :

- la création de nouveaux instruments contre la spéculation foncière sera retenue si les mesures fiscales ci-avant spécifiées et tendant à favoriser la vente du foncier n'apportent pas les efforts escomptés ;
- la création de zones d'assainissement au sens du chapitre 4 de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement est opérée par les seules communes avec l'aide financière de l'Etat.

Or, les quatre communes ayant annoncé la création de telles zones ne se sont plus manifestées auprès du département du Logement ;

- la mise en application du carnet de l'habitat est prévue dans les plus brefs délais possibles, les 30 premiers experts en la matière ayant suivi avec succès les cours de formation ;
 - la majoration et la réforme de la prime d'amélioration sont sur le point d'être finalisées.
- ◆ la question no. 120 posée par l'Honorable Député Jacques-Yves HENCKES concernant le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a souligné que Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat procède au calcul des loyers de ses logements en parfaite conformité au règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Dans ces conditions, le Fonds veille à ce que les deux conditions prescrites par le règlement précité et soulignées par l'auteur de la question parlementaire soient remplies, à savoir l'âge du locataire ainsi que la configuration du logement au sens de l'article 22 du règlement.

Le Ministre a précisé que tous les loyers des personnes âgées et des personnes handicapées habitant un logement répondant aux caractéristiques imposées par la réglementation en vigueur sont calculés aux termes du chapitre 3 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998.

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

Le 27 septembre 2004, la Commission a continué l'examen du projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale, en présence du Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement et de deux de ses collaborateurs.

Cinq réunions supplémentaires ont eu lieu les 13, 20 et 28 octobre ainsi que les 8 et 17 novembre 2004, au cours desquels la Commission a continué ses travaux sur le projet de loi, en présence du Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement (sauf la dernière réunion) et de deux de ses collaborateurs.

c) Les heures de question

En 2004, aucune question n'a été posée au Ministre du Logement lors des heures de question.

5. Les relations avec le Service du Médiateur

En octobre 2004, le Médiateur a présenté son premier rapport d'activité couvrant la période du 3 mai au 30 septembre 2004.

Dans son rapport, le Médiateur avance que la grande majorité des dossiers par rapport au Département du Logement concernent les demandes d'attribution d'un logement social. Ce sont principalement les délais d'attente pour l'obtention d'un logement qui sont mis en cause par les réclamants qui saisissent le Médiateur.

Concernant ces délais d'attente parfois très longs, Le Fonds du Logement a informé le Médiateur qu'il existe actuellement une pénurie de logements. Le Fonds du Logement est saisi d'un grand nombre de demandes de sorte qu'il n'est pas possible de faire des prévisions quant au délai d'attribution d'un logement. Les demandes sont examinées dans l'ordre de leur dépôt.

Le Médiateur a également été informé de l'application de différents critères d'attribution par le Fonds du Logement. En cas de vacance d'un logement, le ménage bénéficiaire est choisi parmi les ménages auxquels ce logement est adapté. A côté de la notion de logement adapté, il existe encore un classement par ordre de priorité fixé par règlement grand-ducal.

Une autre partie des réclamations porte sur les aides au logement versées en capital ou en intérêts, notamment sur les conditions d'octroi des différentes aides mais aussi sur l'obligation de remboursement de certaines aides en cas de changement de situation du bénéficiaire.

Il y a lieu de souligner que 5 réclamations concernent le Service des aides au logement qui ont toutes pu être clôturées pendant la période couverte par ledit rapport.

Après une nouvelle instruction des dossiers concernés au sein du département, 4 réclamations ont donné lieu à une correction alors que dans un seul cas, la décision initiale a été maintenue.

6. 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).

- 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).

- c) 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).

- d) 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).

- e) 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).

- f) 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).

- g) 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).

- h) Aides au logement - conditions - bénéficiaires devant faire partie d'un ménage - **divorce** - obligation de **remboursement**

Dans la mesure où l'article 14, alinéa 1^{er} de la loi du 25 février 1979 ne prévoit le bénéfice des subventions d'intérêt y visées que dans le chef des personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 de la même loi, les bénéficiaires y visés doivent obligatoirement faire partie d'un ménage pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente.

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

- i) 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 racione 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).

- j) 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; TA 6-5-2002, 14177; TA 7-7-2003, 16026).

- k) Aides au logement - bénéficiaire ayant quitté le logement subventionné - obligation de remboursement - qualité de **bénéficiaire**

La personne ayant quitté le logement subventionné doit être considérée comme bénéficiaire des aides au logement au même titre que son ex-partenaire, étant donné qu'elle a signé la demande d'aides au logement ensemble avec son ex-partenaire et qu'elle a fait partie du ménage auquel le logement subventionné servait d'habitation principale. Le fait qu'elle n'était ni propriétaire de l'immeuble subventionné ni emprunteuse à titre personnel est sans incidence (TA 3-1-2005, 18259).

7. Les activités sur le plan national

a) Relations publiques

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

Comme pour les années précédentes, le Département du Logement a participé en 2004 moyennant un stand d'information à la 20^{ème} édition du « Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 12 au 14 mars 2004 au Hall Victor Hugo à Luxembourg-Limpertsberg.

Une fois de plus, le Département du Logement comptait parmi les sponsors de cette manifestation en octroyant un subside substantiel aux organisateurs du prédict festival.

◇ Conférence de presse du Ministre du logement

En date du 25 mars 2004 a eu lieu une conférence de presse au cours de laquelle le ministre du logement a entre autres présenté le 8^{ème} programme de construction d'ensembles.

◇ Conférences

Ensemble avec la Fondation de l'Architecture et de l'Ingénierie ainsi qu'avec le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat, le Département du Logement a invité à deux conférences dans l'auditoire de la Banque de Luxembourg :

- en date du 22 avril 2004 « **Die Stadt und das Haus** » par le bureau Steidle + Partner.
- en date du 1^{er} octobre 2004 « **Der Maßstab in der urbanen Planung und seine Kosten** » par Prof. Dr. Dipl.-Ing. Hermann Knoflacher.

◇ Participation à la réalisation des « Dossiers écologiques 2004 »

Les « Dossiers écologiques 2004 », 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.

Ils ont été publiés par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils fin 2004.

◇ « Semaine Nationale du Logement »

Du 1^{er} au 5 octobre 2004 inclu a eu lieu la 7^{ème} édition de cette manifestation qui, pour la première fois, s'est déroulée dans les halls d'expositions de la LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg, ceci avec le concours d'exposants du secteur privé, tels que des promoteurs.

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

◇ A la commission du Bâtiment

Sur invitation du Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement la « Commission du Bâtiment », avec la collaboration de représentants du département du logement, s'est réunie à plusieurs reprises au cours du premier trimestre 2004 afin de discuter de la situation conjoncturelle et structurelle du secteur de la construction.

A l'issue de ces discussions, un rapport final a été présenté en date du 16 juillet 2004.

◇ dans l'association « Umweltberodung Letzebuerg a.s.b.l »

Cette association regroupe des conseillers du domaine de l'environnement travaillant auprès de l'Etat, des communes ou d'autres institutions sur base d'un 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 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
- ◇ au comité-directeur du Fonds national de solidarité
- ◇ aux réunions organisées par l'a.s.b.l. « Wunnengshellef »

En 2004, l'association sans but lucratif « Wunnengshellef » organisait un cycle de réunions, intitulé « *Plateforme logement* », auquel a également participé un représentant du département du logement.

c) Carnet de l'habitat

En 2003, le Conseil d'Etat avait 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 établie au cours de l'année 2004.

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 grand-ducal remanié durant 2004. Un forfait échelonné a été convenu avec l'OAI, lequel sera à la base des honoraires des experts.

Plusieurs cycles de formation pour architectes et ingénieurs-conseils de l'OAI ont été organisés jusque fin 2004. Les premiers experts ont ainsi été formés. De plus, le logiciel d'application pour les collaborateurs du département du logement a été définie et la société « Katalyse » a été chargée par la suite de la programmation.

8. Les activités sur le plan international

- Workshop on « Housing Finance in Transition Economies »

Une réunion de représentants gouvernementaux des pays dits en transition (Estonie, Lituanie, Lettonie, Slovénie, Slovaquie, Croatie, Roumanie, etc) et d'experts de l'OCDE, de l'UE, d'organisations internationales et de banques ou assureurs, s'est tenue les 14-15 décembre 2004 au siège de l'OCDE à Paris.

L'objet de cette réunion a été essentiellement de présenter et de discuter globalement les différentes possibilités de financement (principalement le crédit hypothécaire) du marché immobilier dans les pays en transition.

Un représentant du Ministre du Logement y a participé.

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

Une réunion de travail de hauts fonctionnaires des pays de l'Union européenne en matière de logement a été organisée par la présidence néerlandaise à Rotterdam du 3 au 5 novembre 2004, en vue de préparer la 16^e réunion informelle des Ministres du Logement de l'Union européenne qui se déroulera à Prague en mars 2005.

Deux représentants du Ministre du Logement y ont participé.

- Concours d'architecte pour la construction de logements à coût modéré à Trèves

Le concours d'architecte « Wohnbebauung Thyrsusstrasse in Trier-Nord » a été organisé par la « Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg Trier-Nord » pour l'aménagement de 2 terrains à bâtir en vue de construire une vingtaine de maisons unifamiliales à coût modéré. Il s'agit d'un concours sur invitation (Einladungswettbewerb mit vorgeschalteten Bewerbungs- und Auswahlverfahren. Realisierungswettbewerb mit kooperativem Verfahren).

Un représentant du Ministre du Logement y a participé en tant que membre du comité d'experts.

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

1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat 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 modifiée 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'année 2002, étant donné que le Fonds n'a pas inauguré de projet locatif d'envergure durant le dernier exercice. L'apport des 5 logements rénovés dans la rue de la Libération à Differdange est balancé par la vente de 5 logements ayant appartenu au parc locatif.

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.

Tableau 20: Parc locatif du Fonds du logement

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 pour le développement du logement et de l'habitat 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 1010 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

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.

Tableau 21: Logements vendus par le Fonds du logement

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

A noter que 28 appartements du quartier Eecherschmelz à Luxembourg et 5 appartements de l'immeuble sis route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher ont été vendus aux enchères publiques, pratique que le Fonds a expérimentée dans le courant de l'année 2002, le promoteur étant en effet autorisé à procéder à la vente de 40% des logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné dans le but de promouvoir la mixité sociale.

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 Bons Marché S.A. (SNHBM)

I. Activité de la Société en 2003 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2003, 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. La deuxième et en même temps dernière partie des travaux d'infrastructures générales, entamée en 2002, a été achevée dans le courant de l'été 2003.

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 2003, la Société a entrepris les travaux de construction de deux nouveaux immeubles comprenant 39 respectivement 10 appartements ainsi que 17 maisons unifamiliales. Tous ces logements ont trouvé rapidement des preneurs.

Entre 1997 et fin 2003, la Société a construit au total 331 logements, dont 319 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 2004 deux résidences supplémentaires comprenant 39 respectivement 10 appartements.

A Differdange, la suite et fin du projet *Cité Léon Kauffman* comprend la construction de 7 maisons qui ont été mises en chantier durant l'été de l'année 2002. Les propriétaires de ces maisons viennent d'emménager.

A Bonnevoie, le projet *Itzigerknupp*, couvrant quelque 13,5 hectares de terrain situés entre les rues d'Itzig et Anatole France, prévoit la construction de 570 logements, dont 100 maisons unifamiliales et 470 appartements. La Société, étant propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 350 logements. Les études relatives à ce projet ont d'ores et déjà été présentées aux instances communales compétentes; la procédure de formalisation du projet sera entamée au courant de l'été de l'année 2004.

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 2003. Le projet a été présenté aux services compétents en vue d'en arrêter le concept urbanistique. Dans la mesure où celui-ci trouve l'accord des instances concernées, la procédure de formalisation du projet

pourra être entamée dès l'été 2004. Le nouveau concept prévoit la construction d'environ 400 logements dont 45 maisons unifamiliales.

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 le courant de l'année. Les travaux de viabilisation des terrains reprendront dès le printemps de l'année 2004. La construction de 27 maisons unifamiliales est à l'étude; leur mise en chantier est prévue pour l'automne de 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 à de premiers résultats à *Mamer* et à *Sandweiler*. Dans la commune de *Mamer*, la Société réalisera un ensemble de trente-huit logements dont 20 appartements et 18 maisons unifamiliales. Les plans de ces immeubles sont à l'étude; les travaux de construction sont prévus pour 2005 dès que les travaux de viabilisation du terrain sont achevés.

A *Sandweiler*, la Société a pu acquérir un ensemble de terrains permettant d'ériger une soixantaine de maisons unifamiliales en bandes. Leur construction est programmée pour l'année 2006

A côté de ses activités de construction, la Société gère son parc de *logements locatifs* composé de 158 appartements et d'une surface commerciale. L'âge moyen de ces immeubles dépasse 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.

La Société avait abandonné pendant plusieurs décennies toute nouvelle initiative dans le secteur locatif social. Elle a renoué avec cette 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

	1999	2000	2001	2002	2003	Variations 2002/ 2003
en millions euros						en %
Montant net du chiffre d'affaires	8,70	8,94	8,76	12,13	11,6	-4,4
Capitaux propres	5,65	5,99	6,36	6,71	7,0	+4,3
Provisions pour risques et charges	3,50	3,55	3,43	3,38	3,1	-8,3
Immobilisations corporelles :	8,17	8,04	8,77	7,58	7,76	+3,1
en logements						
Logements locatifs	146	146	146	146	158	+8,2
Locaux commerciaux	2	2	2	1	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 Biver du projet d'aménagement du centre de loisir Syrdall.
- 1975 Réalisation de la cité et création de la société NORABO S.A. qui a chargé l'entreprise Sécotechnique de l'exécution des divers projets de construction.
- 1980 Mise en faillite de la S.A. NORABO.
- 1987 Les deux communes refusent l'occupation résidentielle des immeubles, les constructions ayant été autorisées à des fins de loisir.
- 1988 Confirmation par arrêt du comité du contentieux du Conseil d'Etat du droit de refus de toute inscription de résidence définitive.
- 1993 A partir de cette année, la presse attire régulièrement l'attention du public sur les conditions dans lesquelles vivent les habitants de la cité Syrdall.
- 1995 Le Ministre du Logement charge deux bureaux d'études, à savoir un architecte pour analyser les bâtiments et un ingénieur pour analyser les infrastructures.
- 1996 Le Ministre du Logement est autorisé à déposer le projet de loi relatif à l'assainissement de la cité Syrdall.
- 1998 Le 3 août, la loi portant modification des limites des communes de Biver et de Manternach entre en vigueur.

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

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

- 1999 Le Fonds met ses structures en pratique et démarre ses activités.
- 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 du lit de la Syre, de même que la création d'un lit d'hiver. En plus, tel qu'annoncé en 2001, l'étude sur la détermination de la participation des propriétaires aux frais d'infrastructure a été poursuivie. L'ensemble de ces études constituant la base du projet d'aménagement particulier (PAP) et du projet de modification du projet d'aménagement général (PAG) de la commune de Biver.

b) Les acquisitions immobilières

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

Egalement au 31 décembre 2003, un total de 71 propriétaires (68%) se sont décidés à céder leurs propriétés, de sorte que 117 logements ont pu être acquis par le Fonds.

c) Demande d'inscription au registre de la population de la Commune de Biver

En date du 13 juin 2001, le sieur F. a déclaré à l'administration communale de Biver 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 Biver.

Arguant que la zone n'était pas classée « zone d'habitation », le bourgmestre de Biver 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).

d) 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 2002 ont été vérifiés et arrêtés par la Cour des comptes le 10 juin 2004.

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

Au cours des premiers mois de l'exercice 2004, le Fonds a finalisé le projet de modification du PAG et le projet d'aménagement particulier, lesquels ont été soumis pour avis à la commission d'aménagement aux termes de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations. En plus, il a déterminé la participation aux frais d'infrastructure pour les propriétaires des lots qui ne lui ont pas été vendus.

f) Le bilan et les résultats

1. Bilan au 31 décembre 2003 et au 31 décembre 2002

ACTIF	2003	2002
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	2.368.661,22	2.253.497,42
Opérations en cours (Note 3)		
Créances		
Autres créances		0
Total Actif circulant	2.368.661,22	2.253.497,42
	2.368.661,22	2.253.497,42

PASSIF	2003	2002
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (Note 4)	2.316.650,61	2.185.069,17
Dettes sur achats et prestations de Services	52.010,61	68.428,25
Total Dettes	2.368.661,22	2.253.497,42
Résultat de l'exercice	0	0
	2.368.661,22	2.253.497,42

2. Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2003 et 2002

	2003	2002
Variations du stock des opérations en cours	220.961,14	431.273,54
Autres charges externes (Note 5)	(134.434,51)	(327.799,38)
Frais de personnel (Note 6)	(30.131,96)	(28.272,95)
Résultat d'exploitation	56.394,67	75.201,21
Charges financières	(56.394,67)	(75.201,21)
Résultat financier	(56.394,67)	(75.201,21)
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 2004	37
3. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2003 et 2004 (cumul des mois 1-9)	40
4. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1996 et 2002	45
5. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1992 et 2002	45
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1992 et 2002.....	46
7. Répartition régionale des logements achevés entre 1992 et 2002	48
8. Prix par m ² de surface habitable	49
9. Prix par m ² du volume bâti	49
10. Bâtiments résidentiels construits en 2002 par les divers maîtres d'ouvrage	49
11. Prix par logement et par m ² de surface habitable entre 1970 et 2002.....	50
12. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004	62
13. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	63
14. Aides en capital accordées/à accorder entre 1995 et 2005.....	65
15. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1994 et 2004	68
16. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2004	72
17. Les chiffres-clés de la période 1999 à 2005.....	75
18. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2004	76
19. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2004	79
20. Parc locatif du Fonds du logement.....	109
21. Logements vendus par le Fonds du logement.....	110

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 1994 et 2004.....	37
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2004.....	38
3. Evolution des principaux indicateurs entre 1970 et 1996.....	39
4. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1984 et fin 2004.....	40
5. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1994 et 2004.....	41
6. Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2002.....	44
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1992 et 2002.....	47
8. Evolution des indice des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2004 (base 100 en 1970).....	51
9. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004.....	61
10. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004.....	61
11. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1994 et 2004.....	62
12. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1994 et 2004.....	67
13. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1994 et 2004.....	68
14. Répartition des aides individuelles payées en 2004.....	73
15. Répartition des aides en capital payées et votées entre 1999 et 2005.....	74
16. Evolution des aides en capital payées et votées entre 1998 et 2004.....	74
17. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1992.....	78