

MINISTRE DES CLASSES MOYENNES,
DU TOURISME ET DU LOGEMENT

RAPPORT D'ACTIVITE 2005

DEPARTEMENT DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

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

Adresse postale:
L-2937 Luxembourg

Tél. : 478-4818
Fax. : 478-4840 ou 26 201 327

Site Internet: www.logement.lu
e-mail : info@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 8h00 – 12h00
le jeudi après-midi
de 13h30 – 17h30

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
 - Rapports d'activité 1990 - 2000 (épuisés)
 - Rapports d'activité 2001 - 2005 (www.logement.lu)
- « *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 ; version révisée, 2003
- Programme d'action « Logement », 2001
- Les aides individuelles en matière de logement, 2003 (version révisée).
- Info-Poster
 - « *La construction d'ensembles subventionnés/Förderung von Wohnbauprojekten* », 2005
- Cahiers thématiques/Themenhefte
 - *01 Le Quartier / Die Nachbarschaft*, 2005
 - *02 Le Logement / Die Wohnung*, 2005
- « *Strategies in favour of the reduction of CO₂ emissions in the housing sector* » Report for the EU expert meeting held in Luxembourg, 9-10 June 2005
- « *Altbausanierung* », octobre 2005
(en collaboration avec le « Oeko Zenter Lëtzebuerg »)
- 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* »
 - n° 4 (mars 2005) « *Offres et prix de location des logements en 2003-2004* »
 - n° 5 (sept. 2005) « *L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002* »

Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement

- Guide de la construction (Fédération des Artisans)
 - 1990-2003 (épuisés)
 - 2004-2005 (www.logement.lu)
- « *La copropriété* » de Georges KRIEGER 1996
- "*Mein Taschenbuch 2003*" (Gaart an Heem) octobre 2002
(*Thema: Neue Impulse für den Wohnungsbau*)

SOMMAIRE

INTRODUCTION

a) version française	6
b) version allemande	8
c) version anglaise	11
d) version portugaise	13

LES CHIFFRES-CLES 16

I. LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT 17

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	18
1.1. La demande de logements	18
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980	18
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2003 et 2004.....	20
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984	21
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1994	23
1.2. L'offre de logements.....	24
1.2.1. Logements existants.....	25
1.2.2. Logements nouvellement construits	25
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1990 et 2003	
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	33
1.2.4. Evolution des prix de vente et de location annoncés entre 2003 et 2005.....	34

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT.....35

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement	36
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2005.....	36
1.1.1. Les aides en capital.....	36
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition.....	37
1.1.1.2. Prime d'épargne	40
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens	40
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	40
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques	41
1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée.....	41
1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement.....	42
1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires	42
1.1.2. Les aides en intérêt	43
1.1.2.1. Subvention d'intérêt.....	43
1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	43
1.1.3. La garantie de l'Etat	46
1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	46

1.1.5. Les crédits-taudis.....	46
1.1.6. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne".....	47
1.1.7. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2003 et 2004.....	48
1.1.8. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement.....	49
1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2004.....	53
1.3. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	54
1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement	54
1.3.2. Application directe du taux de 3%.....	56
1.4 Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2005.....	58
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2005	63
2. Le Service "Info' Logement"	65
3. Le Service "Observatoire de l'Habitat"	69
4. Les activités législatives et réglementaires	75
5. Les relations avec la Chambre des députés	77
a) Questions parlementaires.....	77
b) Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement.....	79
c) Commission des Pétitions.....	79
d) Heures de questions.....	80
6. Les relations avec le Service du Médiateur.....	83
7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (volet « logement »)	85
8. Extraits de la jurisprudence administrative	87
9. Les activités sur le plan national	90
10. Les activités sur le plan international	94
11. Plan directeur sectoriel « logement ».....	96

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 »)	98
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	103
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	106

ANNEXES:

- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	110
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	112

INTRODUCTION

Les énormes efforts menés par le Gouvernement et par plusieurs autorités locales depuis quelques années déjà en matière de politique active de logement portent leurs premiers fruits.

En effet, l'Observatoire de l'habitat vient de constater une stabilisation des prix de vente observés depuis 2004. Quant à l'indicateur des loyers, il constate une diminution pour les maisons et pour les appartements depuis le 3^{ème} trimestre 2004.

Les différents éléments qui sont à la base de cette stabilisation du marché sont très fragiles. Le côté de la demande est toujours déterminé par une population croissante, et ceci depuis le début des années '80. Actuellement, le Grand-Duché compte environ 460.000 habitants.

En 2004, le nombre des naissances a augmenté de 2,8% et le nombre des décès était de -11,7%.

Le marché du logement ne tient pas toujours compte de ces évolutions. A titre d'exemple, la production de logements, une réponse concrète du marché à la demande effective, entre 1990 et 2003 était de 33.531 unités, correspondant en moyenne à 2.395 unités par année.

Un nouvel espoir est né de l'évolution récente des autorisations de bâtir !

En 2002, le nombre de logements autorisés s'élevait à 2.956 unités, en 2003 à 3.364 (+ 13,8 %) et en 2004 à 3.919 (+ 16,5 %) unités.

En 2005, le *nombre de logements autorisés* a de nouveau progressé nettement comparé à l'année 2004 (+ 19,7 %). Ainsi, le nombre est passé de 3.919 unités en 2004 à 4.692 unités en 2005.

Cependant, il y a lieu de tenir compte du fait qu'à partir de la date de l'autorisation, environ 2 ans sont nécessaires pour construire les logements en question, partant une confirmation certaine de la stabilisation des prix est attendue pour 2006.

En plus, la répartition géographique très inégale de la population risque d'accroître le déséquilibre précaire entre l'offre et la demande de logements. Il faut savoir que la région sud du pays (12 communes sur le total de 116) comptabilise près de 38 % de la population sur seulement 8 % du territoire.

Aussi, le développement de la Ville de Luxembourg constitue-t-il un élément-clé dans l'approvisionnement de la population en logements. Il est un fait que l'évolution très défavorable en matière de logement et d'habitat dans notre capitale au cours des dernières décennies pèse lourdement sur le déficit général.

En 1961, 28,3 % de la population globale habitaient la capitale, contre seulement 16,8% en 2005. La Ville de Luxembourg accuse une évolution descendante de sa population.

Au 1^{er} janvier 1978, elle comptait 79.580 habitants, aujourd'hui 3.157 personnes en moins, et ceci malgré les grands projets d'habitation réalisés par les promoteurs publics étatiques, tels qu'au Kirchberg, au Cents, à Gasperich, à Eich et dans la Vieille Ville.

EINFÜHRUNG

Die enormen Anstrengungen, die nun schon seit einigen Jahren von der Regierung und mehreren örtlichen Behörden im Bereich aktive Wohnungsbaupolitik unternommen werden, zeigen erste Früchte.

So hat das Observatoire de l'habitat (Beobachtungsstelle für die Entwicklung am Wohnungsmarkt) vor kurzem eine Stabilisierung der Verkaufspreise seit 2004 festgestellt. Seit dem 3. Quartal 2004 ist daneben ein Rückgang bei einem weiteren Indikator, den Mieten für Häuser und Wohnungen, zu verzeichnen.

Die verschiedenen Faktoren, auf die diese Marktstabilisierung zurückzuführen ist, sind sehr unbeständig. Seit Beginn der 80er Jahre wird die Nachfrage von einer wachsenden Bevölkerung bestimmt. Zurzeit zählt das Großherzogtum rund 460.000 Einwohner.

Im Jahr 2004 stieg die Zahl der Geburten um 2,8%, während bei den Sterbefällen ein Rückgang von 11,7% zu verzeichnen war.

Der Wohnungsmarkt trägt diesen Entwicklungen nicht immer Rechnung. So lag beispielsweise die Wohnungsproduktion, eine konkrete Antwort des Marktes auf die tatsächliche Nachfrage, zwischen 1990 und 2003 bei 33.531 Einheiten, was einem jährlichen Durchschnitt von 2.395 Einheiten entspricht.

Anlass zu neuer Hoffnung gibt die rezente Entwicklung bei den Baugenehmigungen!

2002 betrug die Anzahl genehmigter Wohnungen 2.956 Einheiten, 2003 waren es deren 3.364 (+ 13,8 %) und 2004 3.919 (+ 16,5 %).

2005 ist die *Anzahl genehmigter Wohnungen* gegenüber 2004 erneut deutlich angestiegen (+19,7 %). So stieg die Zahl von 3.919 Einheiten im Jahr 2004 auf 4.692 Einheiten im Jahr 2005.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ab dem Tag der Genehmigung rund zwei Jahre bis zur Fertigstellung der betreffenden Wohnungen nötig sind, so dass für 2006 mit Sicherheit eine Bestätigung der Preisstabilisierung zu erwarten ist.

Ein anderer Faktor, der das labile Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiter zu verstärken droht, ist die sehr ungleiche geographische Verteilung der Bevölkerung. In der Tat leben im südlichen Teil des Landes (12 von insgesamt 116 Gemeinden) an die 38 % der Bevölkerung auf nur 8 % der Fläche.

So ist denn auch die Entwicklung der Stadt Luxemburg ein Schlüsselfaktor bei der Wohnungsversorgung der Bevölkerung. Es ist nämlich nicht zu bestreiten, dass die während der vergangenen Jahrzehnte sehr ungünstige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung in unserer Hauptstadt erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtdefizit hat.

1961 lebten 28,3 % der Gesamtbevölkerung in der Hauptstadt gegenüber nur 16,8% im Jahr 2005. Die Bevölkerung der Stadt Luxemburg ist demnach rückläufig

Am 1. Januar 1978 zählte die Hauptstadt 79.580 Einwohner. Heute sind es 3.157 weniger, und dies trotz der großen Wohnungsprojekte die von öffentlich-staatlichen

Bauträgern z.B. auf Kirchberg, auf Cents, in Gasperich, in Eich und in der Altstadt umgesetzt wurden.

INTRODUCTION

The enormous efforts undertaken over the last few years by the Government and numerous local authorities in the matter of an active housing policy are now bearing their first fruits.

In effect, the Housing Observatory has recorded a stabilisation in sales prices which have been under observation since 2004. As regards the rental indicator, a reduction for houses and apartments has been recorded since the 3rd quarter of 2004.

The different elements underlying this market stabilisation are very fragile. The demand side is still determined by a growing population, ongoing since the beginning of the 1980s. There are currently approximately 460,000 inhabitants in the Grand Duchy.

In 2004 the number of births increased by 2.6% while the number of deaths was down 11.7%.

The housing market is still not taking account of these developments. For instance, housing production, a tangible response by the market to effective demand, amounted to 33,531 units between 1990 and 2003, corresponding to an average of 2,395 units per annum.

New hope has been generated by the recent development of building permits!

In 2002 the number of houses authorised rose to 2,956 units, in 2003 to 3,364 (+13.8 %) and in 2004 to 3,919 (+16.5%) units.

In 2005 the number of houses authorised again showed a considerable increase compared with 2004 (+19.7%). Therefore the number increased from 3,919 units in 2004 to 4,692 units in 2005.

Nevertheless, account must be taken of the fact that, from the date of authorisation, almost 2 years are required to build the housing in question, providing certain confirmation of the price stabilisation expected for 2006.

In addition, there is a risk that the very unequal geographic distribution of the population will increase the precarious imbalance between the supply and demand for housing. We must be aware of the fact that the southern region of the country (12 communes out of the total of 116) accounts for almost 38% of the population on only 8% of the territory.

The development of the City of Luxembourg is also a key element in the supply of housing for the population. It is a fact that the very unfavourable development of housing and accommodation in our capital during the last decades weighs heavily on the general deficit.

In 1961 28.3% of the entire population lived in the capital, as against only 16.8% in 2005. The City of Luxembourg has seen a downward evolution in its population.

On 1st January 1978 there were 79,850 inhabitants, today there are 3,157 fewer and this is despite the major housing projects completed by the state public developers, such as in Kirchberg, Cents, Gasperich, Eich and in the Old City.

INTRODUÇÃO

Os esforços enormes desempenhados pelo Governo e por várias autoridades locais, há já alguns anos, em matéria de política activa de alojamento, estão a dar os seus primeiros frutos.

Com efeito, o Observatório da habitação acabou de constatar uma estabilização dos preços de venda observados desde 2004. Quanto ao indicador das rendas, verificou-se uma redução relativamente às casas e aos apartamentos desde o 3º trimestre de 2004.

Os diferentes elementos que se encontram na base desta estabilização do mercado são muito frágeis. É facto que a procura tem vindo a ser determinada por uma população sempre crescente desde os anos '80. Actualmente, o Grão-Ducado tem cerca de 460.000 habitantes.

Em 2004, o número dos nascimentos aumentou de 2,8% e o número dos óbitos era de -11,7%.

O mercado do alojamento não leva sempre em linha de conta essas evoluções. A título de exemplo, a produção de alojamentos, resposta concreta do mercado à procura efectiva, era, entre 1990 e 2003, de 33.531 unidades, correspondendo em média a 2.395 unidades por ano.

Uma nova esperança nasceu com a evolução recente das autorizações de construção!

Em 2002, o número de alojamentos autorizados era de 2.956 unidades, em 2003 de 3.364 (+ 13,8 %) e em 2004 de 3.919 (+ 16,5 %) unidades.

Em 2005, o *número de alojamentos autorizados* voltou a progredir nitidamente em comparação com o ano de 2004 (+ 19,7 %). Assim, o número de alojamentos autorizados passou de 3.919 unidades em 2004 para 4.692 unidades em 2005.

No entanto, convém ter em linha de conta o facto de serem necessários cerca de 2 anos a partir da data da autorização para se construírem os referidos alojamentos, aguardando-se, por conseguinte, uma confirmação certa da estabilização dos preços para 2006.

Para além disso, a distribuição geográfica muito desigual da população poderá aumentar o desequilíbrio precário entre a oferta e a procura de alojamentos. Com efeito, a região sul do país (12 municípios num total de 116) contabiliza perto de 38 % da população em apenas 8 % do território.

Por isso, o desenvolvimento da Cidade de Luxemburgo constitui um elemento-chave no abastecimento da população em termos de alojamentos. De facto, a evolução muito desfavorável em matéria de alojamento e habitação na nossa capital, tem vindo, nas últimas décadas, a pesar imenso no défice geral.

Em 1961, 28,3 % da população global morava na capital, contra apenas 16,8% em 2005. A Cidade de Luxemburgo evidencia uma evolução descendente da sua população.

A 1 de Janeiro de 1978, esta tinha 79.580 habitantes, contando actualmente com menos 3.157 pessoas, apesar de grandes projectos de habitação

realizados pelos promotores públicos estatais, tais como no Kirchberg, Cents, Gasperich, Eich e na Cidade Velha.

Les chiffres-clés 2005

Données de cadrage

- **population:** 455.000 habitants
- **ménages:** 175.500
- **personnes par ménage:** 2,6
- **ménages propriétaires:** 69%
- **logements achevés (2003):**
 - dans maisons unifamiliales: 898
 - dans immeubles à appartements: 1.118
- **autorisations de bâtir:**
 - nombre de bâtiments 1.225 (cumul des mois 1-9)
 - nombre de logements 2.884 (cumul des mois 1-9)
- **indice des prix de la construction:** 613,32
- **taux social:** 2,85%

Les aides individuelles (par rapport à 2004)

- **primes de construction/acquisition:**
 - nombre de dossiers: 2.351 (-9,4 %)
 - montant liquidé: 10,4 millions euros (-11 %)
- **primes d'amélioration:**
 - nombre de dossiers: 445 (+16,8 %)
 - montant liquidé: 0,81 millions euros (+1,3%)
- **primes d'épargne:**
 - nombre de dossiers: 782 (+0,2 %)
 - montant liquidé: 1,89 millions euros (+0,9%)
- **primes pour frais d'architecte:**
 - nombre de dossiers: 81 (+9,5 %)
 - montant liquidé: 0,08 millions euros (\pm 0%)
- **aides pour aménagements spéciaux:**
 - nombre de dossiers: 3 (-25 %)
 - montant liquidé: 21.672 euros (-35,3%)
- **subventions d'intérêt:**
 - nombre de paiements: 162.922 (-3,2%)
 - montant liquidé: 15,39 millions euros (-2,5%)
- **bonifications d'intérêt:**
 - nombre de paiements: 387.847 (+1,8%)
 - montant liquidé: 34,73 millions euros (+2,9 %)
- **Total aides individuelles de l'Etat:**
 - montant total liquidé: 63,64 millions euros (-0,8%)
- **Total aides individuelles des communes:**
 - montant total liquidé: 2,83 millions euros (2004)
- **Total remboursements de la TVA-Logement:**
 - montant total remboursé: 53,55 millions euros
- **Total aides à la pierre de l'Etat:**
 - montant total liquidé: 14,20 millions euros (+7,6%)

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 2005, le Grand-Duché comptait 455.000 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 0,75% par rapport à 2004.

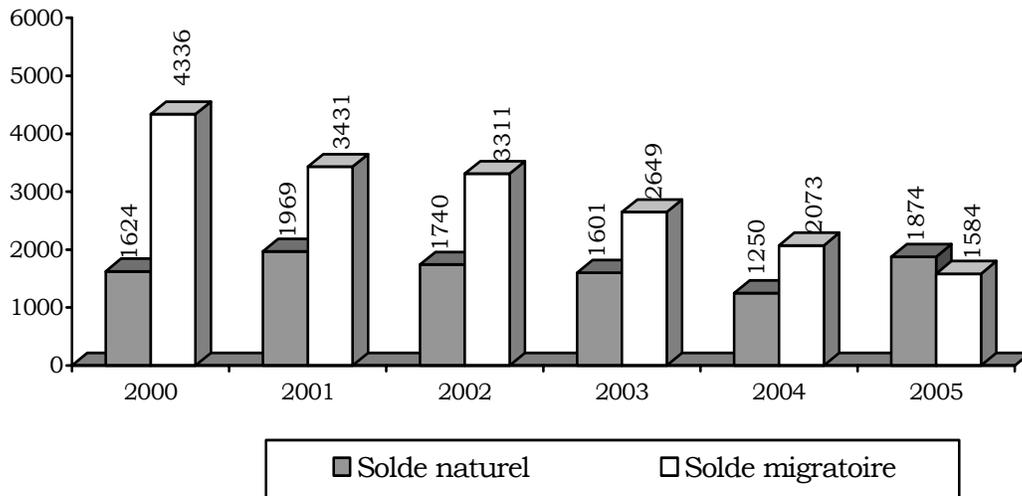
Pendant la seule période de 1995 à 2005, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de 48.400 unités.

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2005

Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total ⁽²⁾	Variation en %
1980	363.500				
1985	366.200	+ 708	+ 1.992	+ 2.700	+ 0,74
1990	379.300	+ 3.594	+ 9.506	+ 13.100	+ 3,58
1995	406.600	+ 7.830	+ 19.470	+ 26.700	+ 7,20
2000	433.600	+ 6.826	+20.174	+ 27.000	+ 6,64
2001	439.000	+ 1.969	+ 3.431	+ 5.400	+ 1,25
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
2005	455.000	+1.874	+1.584	+ 3.400	+0,75

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 2000 et 2005



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 2000-2005 de 21.400 unités résultent 16.000 unités du solde migratoire, soit 4.000 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2005

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	433.600	276.300	157.300
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
2005	455.000	277.600	177.400
Variations 1981-2005	+ 90.150 (+24,7%)	+ 7.100 (+2,6%)	+ 83.050 (+88,0%)

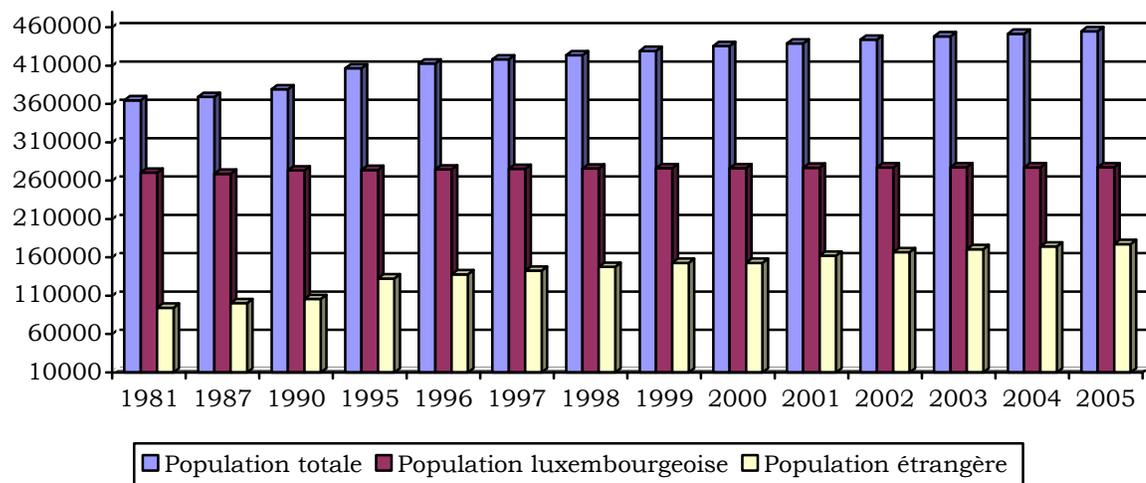
Source: STATEC

Depuis le début des années '80, le taux de croissance de la population étrangère est de 11,7 fois supérieur à celui de la population indigène.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2005 constitue 92,1% de celui de la population totale.

Ainsi, en 2005, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,56:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2005



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:

- Hausse du nombre des naissances :

En 2004, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.452 unités contre 5.303 unités en 2003, soit +2,8%.

- Chute du nombre des décès :

En 2004, le nombre des décès était de 11,7% inférieur à celui enregistré en 2003, soit 3.578 contre 4.053.

- Solde naturel (naissances/décès) :

L'excédent des naissances par rapport aux décès s'élève en 2004 à 1.874 unités contre 1.250 en 2003 (+50 %).

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

En 2004, l'excédent migratoire a été moins élevé qu'en 2003, soit -23,6%, pour s'élever à 1.584 unités.

Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2004

Année	Naissances	Décès	Solde		Mariages	Divorces	Solde
1990	4.936	3.773	1.163		2.312	759	1.553
1995	5.421	3.797	1.624		2.079	727	1.352
2000	5.723	3.754	1.969		2.148	1.030	1.118
2001	5.459	3.719	1.740		1.983	1.029	954
2002	5.345	3.744	1.601		2.022	1.092	930
2003	5.303	4.053	1.250		2.001	1.026	975
2004	5.452	3.578	1.874		1.999	1.055	944

Source STATEC

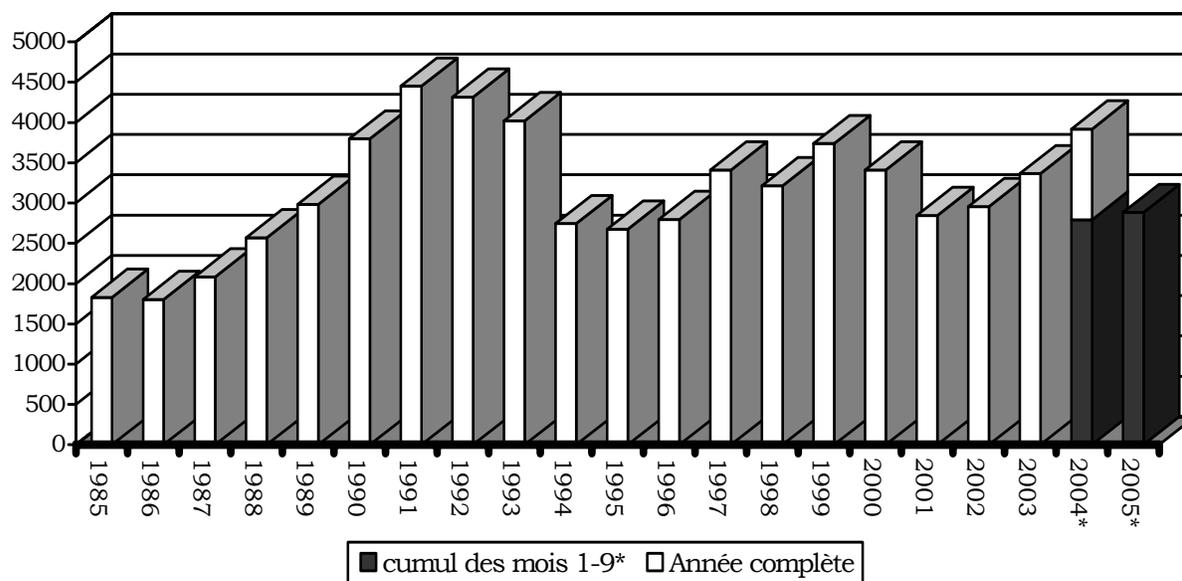
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984

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 2004, le nombre de logements autorisés était en nette progression (+16,5%) avec 3.919 logements contre 3.364 en 2003.

Quant à l'année 2005, 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 2004, soit de 3,3%. Ainsi, le nombre est passé de 2.792 unités en 2004 à 2.884 unités en 2005.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1985 et 2005



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 4 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2004 et 2005 (cumul des mois 1-9)

	2004	2005	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	730	850	+16,4
Maisons à appartements			
- bâtiments	254	226	-11,0
- logements	1.967	1.978	+0,6
Logements dans bâtiments non résidentiels	95	56	-41,1
Total logements	2.792	2.884	+3,3

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le nombre de logements des maisons individuelles autorisées a augmenté en 2005 par rapport à 2004 de 16,4%. Celui concernant les logements dans les maisons à appartements par contre n'affiche qu'une faible progression de seulement 0,6% pour les 9 premiers mois de chaque année.

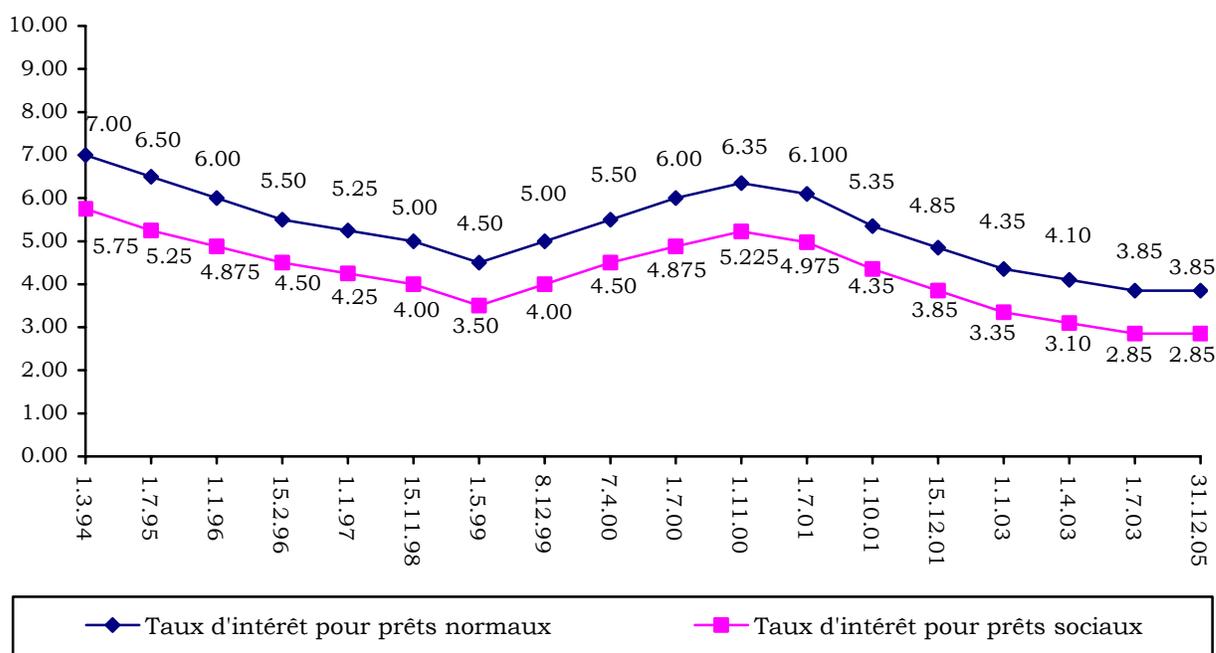
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1994

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 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1994 et 2005



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 au cours des dernières années, notamment des terrains à bâtir, les ménages éprouvent toujours des difficultés à trouver un logement adéquat, financièrement abordables.

Vu le nombre des ménages qui se sont installés 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.

A titre d'exemple:

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 %.

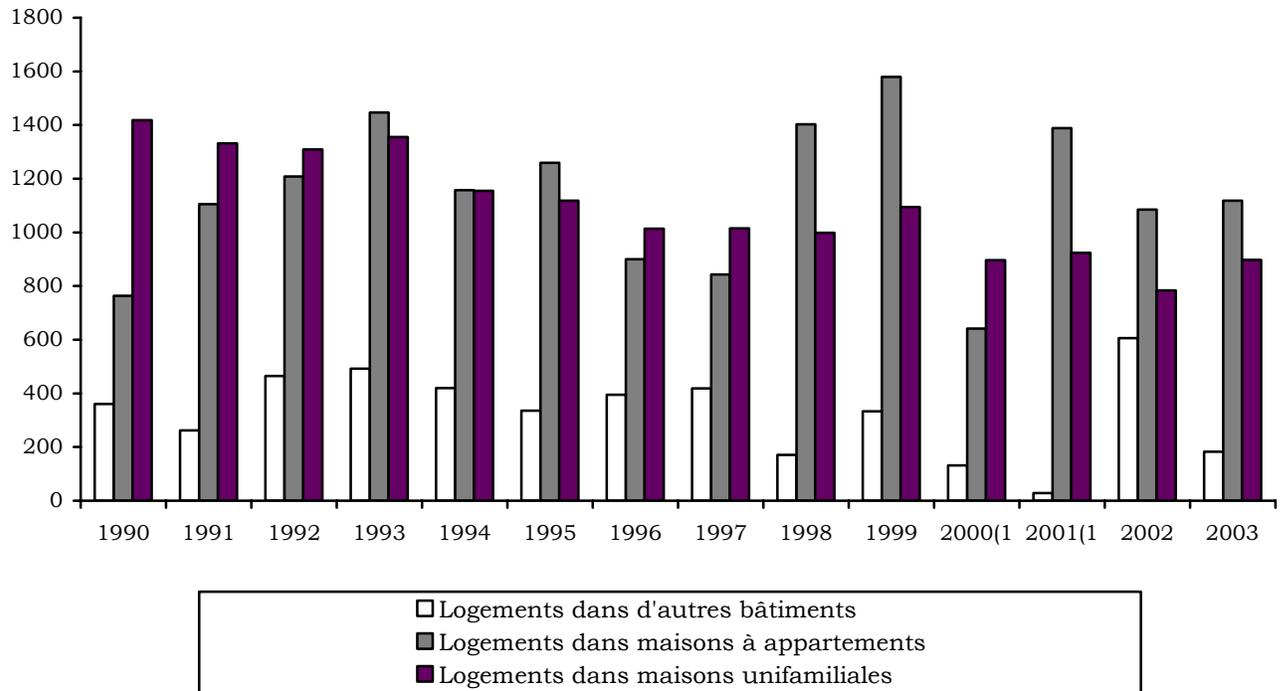
1.2.2 Logements nouvellement construits

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1990 et 2003

Entre 1990 et 2003, 33.531 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.395 unités par année.

Entre 1990 et 1995, cette moyenne a été dépassée avec 2.827 logements achevés (+ 8,9 %). Pour la période 1996 à 2003, on comptait 2.356 logements achevés en moyenne, soit - 1,6 % par rapport à la période 1990-2003.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2003



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*. Treize années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 40,8 %.

Aux 898 maisons unifamiliales réalisées en 2003 correspond une surface totale construite de 256.915 m², soit un volume bâti de 870.985 m³.

Quant aux *appartements achevés*, leur quote-part a atteint 50,8 % de l'ensemble des logements achevés en 2003 contre seulement 30 % en 1990.

Aux 1.118 appartements correspondent 150.203 m² de surface construite ainsi que 513.697 m³ de volume bâti pour l'année 2003.

b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés

- Evolution de la taille moyenne des logements :

De 1996 à 2003, la surface habitable moyenne par maison unifamiliale est passée de 168,6 m² à 179,8 m² (+6,6 %), celle des logements en maisons à appartement de 77,7 m² à 85,0 m² (+ 9,4 %).

Quant à la *surface habitable moyenne par maison unifamiliale*, celle-ci a légèrement reculé par rapport à l'année précédente : 179,8 m² en 2003 contre 180,7 m² en 2002. En ce qui concerne celle *des logements dans les immeubles collectifs*, celle-ci a également diminué de 86,2 m² à 85,0 m², soit de -1,4% entre 2002 et 2003.

Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 1996 et 2003 (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
2003	179,8	-0,5	85,0	-1,4

Source: STATEC - bulletin 5/2005

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

Les 162 immeubles à appartements réalisés au total en 2003 comprenaient 1.118 unités de logements.

Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1993 et 2003

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
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
2003	162	1.118	6,9

Source: STATEC - bulletin 5/2005

⁽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 2003 est de 4,9 unités par 1.000 habitants, soit -16,7% comparé aux années '90 où il était encore de 6,5 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 2,7 logements contre seulement 2,0 en 2003.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2003 est de 2,5 contre 3,0 en moyenne dans les années '90.

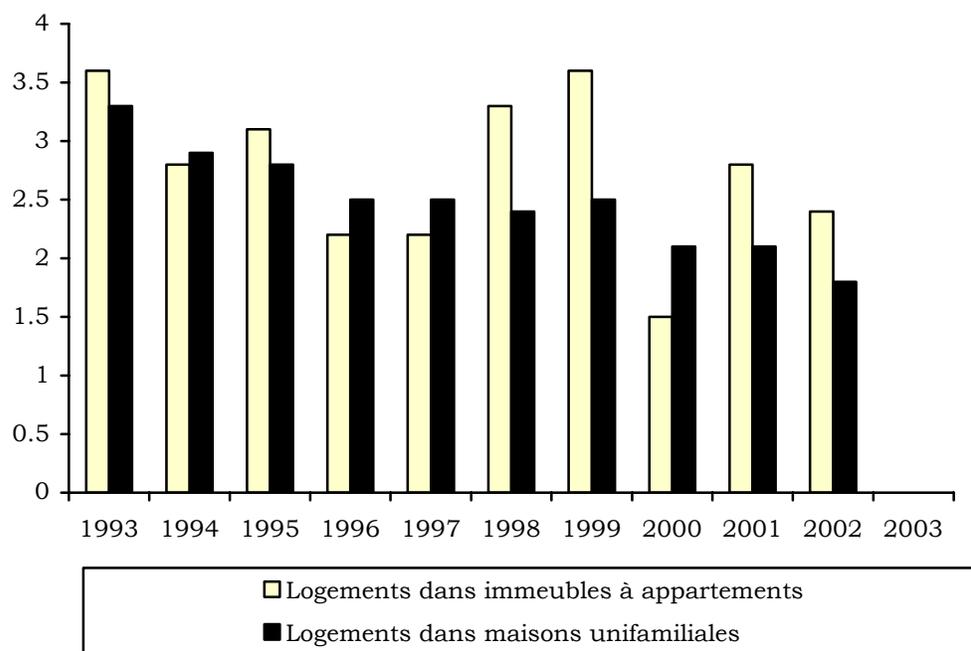
Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1993 et 2003

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.
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	5,0	784	1,8	1.085	2,4
2003	448.300	2.199	4,9	898	2,0	1.118	2,5

Source: STATEC - bulletin 5/2005

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

Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1993 et 2003



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 1993 et 2003 sur le plan national est de 2.507 unités, soit +14,0% par rapport au nombre des logements achevés en 2003.

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

- dans le district de Luxembourg : 1.884 logements en moyenne par année, soit + 20,2% par rapport à 2003 ;
- dans le district de Diekirch : 303, -8,0% par rapport à 2003 ;
- dans le district de Grevenmacher : 323, +7,2% par rapport à 2003.

Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 1993 et 2003

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
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
2003	1.568 (349*)	71,3 (15,9)	329	15,0	302	13,7	2.199	-11,2

Source: STATEC - bulletin 5/2005

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

c) *Investissements et prix*

Les **investissements globaux** dans le bâtiment ont, en 2003, atteint un chiffre record avec 1.001 mio de EUR. Le coût global des immeubles achevés a en effet été supérieur de 114 mio de EUR à l'ancien record de 887 mio EUR réalisé en 1998. Ce résultat dépasse de 121 mio EUR l'investissement de l'année 2002 et même de 206 mio EUR la moyenne de la période quinquennale 1998-2002.

Dans le *secteur résidentiel*, les résultats de l'année 2003 s'inscrivent dans la continuité. Avec 470 mio EUR, le coût des immeubles achevés a été supérieur de seulement 37 mio EUR à celui de 2002 ; il a été supérieur de 45 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- a atteint 315.000 euros en 2003 (contre 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 127.000 euros à 144.000 euros.

Quant aux *prix par m² de surface habitable*, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.517 euros en 1998-2002 à 1.750 euros en 2003, celui des logements dans les maisons à appartements de 1.457 en 2002 à 1.681 euros un an plus tard.

Pour les mêmes périodes, le *prix par m³ de volume bâti* des maisons unifamiliales a été de respectivement 302 euros et 325 euros, celui des bâtiments collectifs de 275 euros et 306 euros.

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

Tableau 9: Prix par m² de surface habitable

	Années		
	1998-2002	2003	Variations
Maisons unifamiliales	1.112 eur	1.100 eur	-1,1%
Appartements	914 eur	1.073 eur	+17,5%

Tableau : Ministère du logement

A noter qu'entre la période 1998-2002 et l'année 2003, la différence des prix par m² entre les maisons unifamiliales et les appartements est passée de 1,2% à 2,5%.

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

Tableau 10: Prix par m³ de volume bâti

	Années		
	1998-2002	2003	Variations
Maisons unifamiliales	283 eur	325 eur	14,7%
Appartements	271 eur	314 eur	15,9%

Tableau : Ministère du logement

En comparant la période 1998-2002 à l'année 2003, la différence des prix par m³ entre les maisons unifamiliales et les appartements est passée de 4,4% à 3,5%.

Les *bâtiments résidentiels* réalisés en 2003 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2003 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2003 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)	779 (4)	64 -	- -	54 -	1 -	898 (4)
Immeubles à appartements	34	120	-	6	2	162
Bâtiments au total	813	184	-	60	3	1.060

Source: STATEC - bulletin 5/2005

D'après le tableau ci-avant, 1.060 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2003, soit +17,1% par rapport à 2002.

Tableau 12: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1970 et 2003

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
2003	314.746	6,0	1.750	6,4	144.263	13,2	1.681	15,4

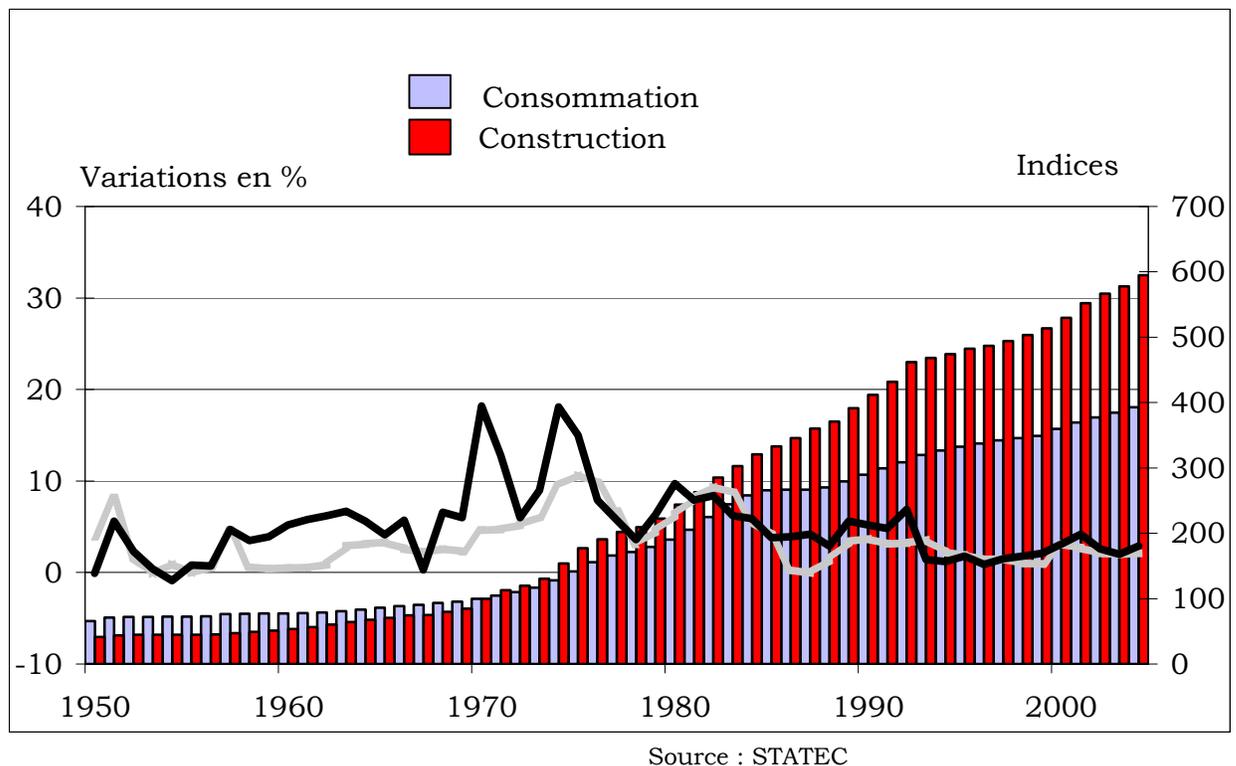
Source: STATEC - bulletin 5/2005

En 2003, le *prix par logement* dans le cas *des maisons unifamiliales* a continué à progresser par rapport à 2002, soit de 6,0 %. 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 2003 de 13,2 % par rapport à l'année 2002. De 1990 à 2000, ces prix ont progresser de 40 %.

Quant au genre des bâtiments, les 898 maisons unifamiliales construites constituent 40,8 % de l'ensemble des logements contre 42% durant la période 1996-2000.

Graphique 7: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2005 (base 100 en 1970)



L'indice des prix de la construction a atteint en 2005 le taux de 613,32 points, correspondant à une augmentation de 3,1 % par rapport à celui atteint en 2004. 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.

1.2.4 Evolution des prix de vente et de location annoncés entre 2003 et 2005

Selon l'Observatoire de l'Habitat, les prix annoncés sur le marché de l'immobilier résidentiel se sont stabilisés au Luxembourg après plusieurs années de hausse.

En effet, la hausse des prix proposés à la vente s'est infléchie au 2^{ème} trimestre 2004 pour les appartements et au 4^{ème} trimestre de la même année pour les maisons.

Ainsi, entre le 4^{ème} trimestre 2004 et le 4^{ème} trimestre 2005, l'indicateur des prix annoncés indique une diminution de 0,58% tant pour les maisons que pour les appartements proposés à la vente.

En ce qui concerne le marché locatif, plus fluctuant que celui de la vente, les prix proposés ont eu tendance à diminuer depuis la fin de l'année 2003.

Au 4^{ème} trimestre 2005, la valeur de l'indicateur pour les maisons proposées en location fut de 88,27 points contre 91,60 au 4^{ème} trimestre 2004 (- 3,6%). Quant aux appartements, les prix annoncés ont baissé de plus de 3% entre le 3^{ème} trimestre 2003 et le dernier trimestre 2005.

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 2005

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:

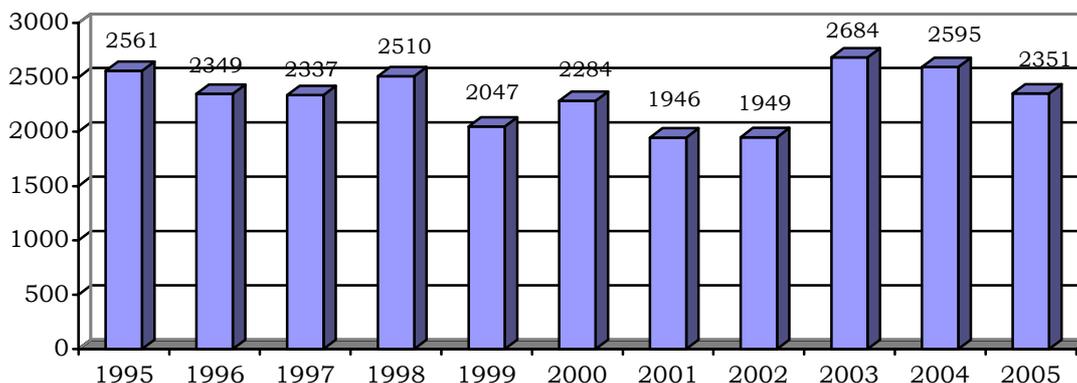
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

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 2.351 unités, le nombre des primes accordées en 2005 a connu une légère dégression comparée à celui de 2004 (-9,4 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 10.404.252 euros en 2005 [-11,0%].

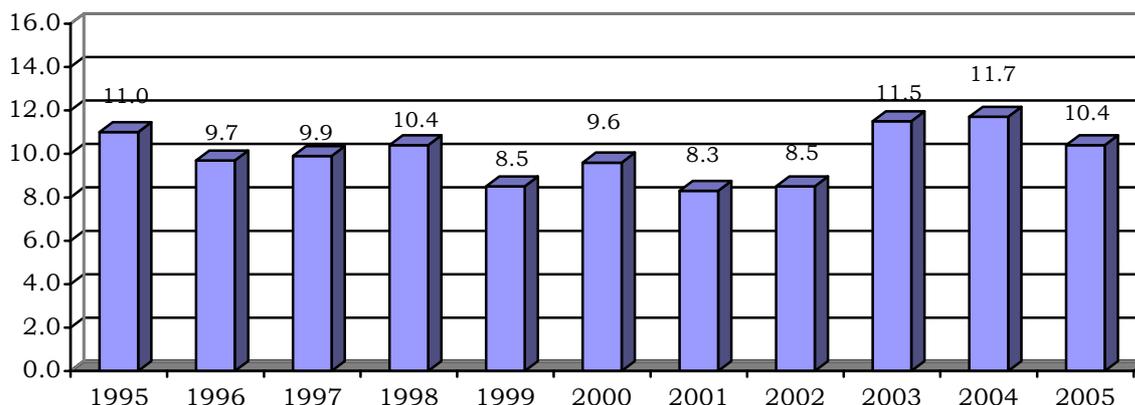
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005



Source et Graphique: Département du Logement

Entre 1995 et 2004 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.326 unités. Quant au chiffre réalisé en 2005, il se situe légèrement au-dessus de cette moyenne avec 2.351 primes accordées (+1,1 %).

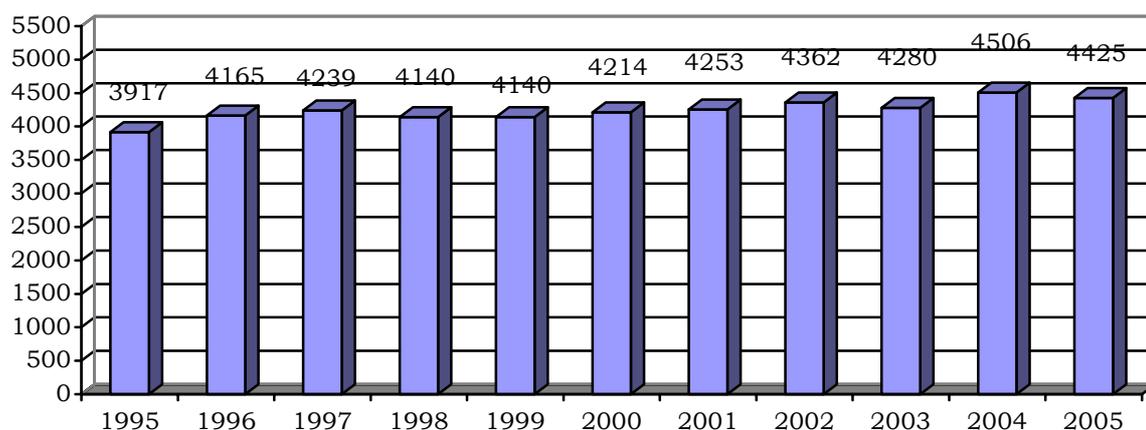
Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005 (en millions euros)



Source et Graphique: Département du Logement

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

Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005



Source et Graphique: Département du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2005 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été légèrement inférieur (-1,8%) à celui obtenu en 2004.

Tableau 13: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2005	74	26
Total	Moyenne: 70,2	Moyenne: 29,8

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 14: 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
2005	891	849	1740	462	149	611	2351

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.

Depuis l'année 2003 on constate à nouveau une forte progression. Suite au renforcement du personnel du Service des Aides au Logement en 2003, le nombre des dossiers évacués a ainsi pu être augmenté sensiblement.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2005, avec un rapport de 2,85:1, on a noté une fois de plus presque 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 2005, le nombre de primes admises a été de 782 unités presque identique à celui de 2004, correspondant en moyenne à quelque 2.423 euros par bénéficiaire.

1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

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

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2005, 848 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 445 (52,5%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 810.495 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 1.821 euros (+53,4 %) en 2005.

Entre 1989 et 2005, un montant total de 18,39 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 13.245 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 2005, 81 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de quelque 981 euros. 54 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 27 concernaient la prime d'amélioration. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 1.915 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 2005, 3 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 2005, le montant allouée a été de 21.672 euros, soit 7.224 euros en moyenne par prime.

Entre 1989 et 2005, 231 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1.318 millions euros.

1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisé

Introduite par règlement grand-ducal du 22 mars 2004, l'objectif de cette nouvelle mesure consistait à 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.

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.

765 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2005.

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 157 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1995 - 2006.

Tableau 15: Aides en capital accordées/à accorder entre 1995 et 2006
(en millions euros)

	1995*	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006°
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	2,36	11,0
Prime d'acquisition	7,57	6,38	6,87	7,0	6,0	7,73	4,86	6,09	8,32	9,41	8,12	
Prime d'épargne	1,98	2,35	2,23	3,1	1,64	1,39	0,68	0,66	2,31	2,03	1,89	1,80
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	0,83	2,05
Total	14,54	13,56	13,58	14,44	12,63	13,08	8,10	10,01	14,60	14,45	13,20	14,85

* Montants liquidés pendant l'année budgétaire

° Montants votés par la Chambre des Députés

Source: Département du Logement

1.1.1.7. 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 2005, environ 76,6 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor.

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2005, le montant total des remboursements a été de 8,6 millions euros et concernait 2.797 dossiers.

1.1.1.8. 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 2005, un montant global de 15.385.434 euros (-2,5 % par rapport à 2004) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,28 millions euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 162.922 unités en 2005, soit -3,2 % par rapport à 2004.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2005, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 310,7 millions euros, soit en moyenne 18,28 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.

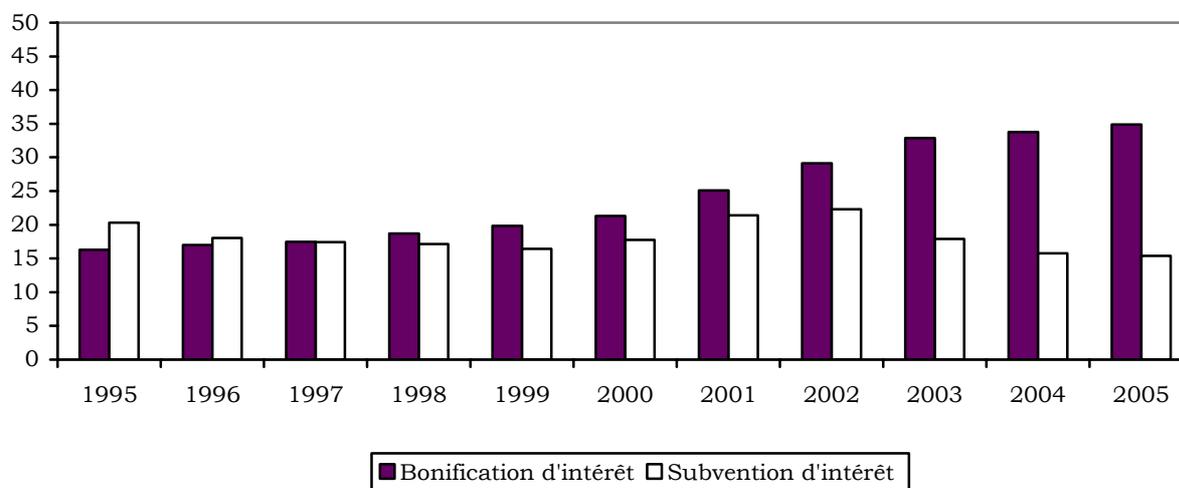
Depuis le 1^{er} juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

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 2005, 387.847 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 34.973.095 euros soit quelque 2,91 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2005, quelque 311 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

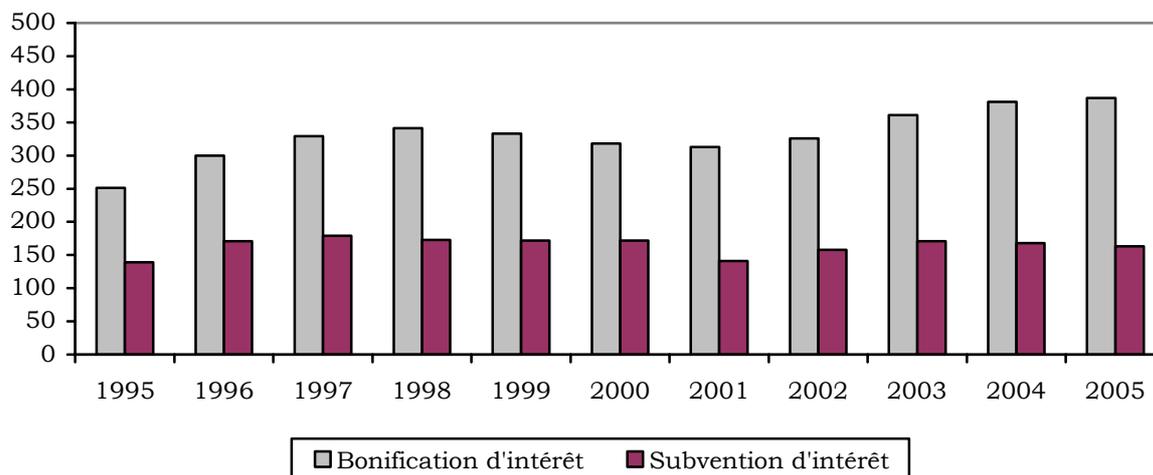
Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1995 et 2005



Source et Graphique: Département du Logement

Aux 50.358.529 euros accordés en 2005 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 550.769 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1995 et 2005



Source et Graphique : Département du Logement

Tableau 16: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1995 et 2006
(en millions euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
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	34,97	15,38	50,36
2006*	53,00		
Total 1995 - 2005			470,56

* Budget voté par la Chambre des Députés

Source : Département du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 1.1.1.2., l'Etat a accordé quelque 471 millions euros entre 1995 et 2005.

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 20 garanties de l'Etat accordées en 2005 s'élevaient en moyenne à 47.064 euros.

1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative

Suite à l'introduction du 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, l'Etat peut fournir une garantie locative au candidat-locataire et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

En effet, 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.

18 demandes pour une garantie locative ont connu une suite favorable en 2005.

1.1.5. 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 2005*

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 2005 (en euros)

1.	Crédits-taudis accordés	253.100,-
2.	Prêts en cours	
	Solde au 31.12.2005	3.030.270,-
	crédit-taudis accordés en 2005 mais non encore liquidés =====	50.000,-
	Total	3.333.370,-

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

Entre 1989 et 2005, quelque 743 (2005 : 8) demandes ont été adressées au Département du logement, dont 441 (2005 : 6) ont connu une suite favorable.

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

L'association "Chantiers de la Fraternité Chrétienne" fut fondée en 1955 avec l'objectif de réunir suffisamment de fonds, sur la base de dons de particuliers et d'associations pour construire des habitations avec les capitaux réunis au profit de couples ayant charge d'enfants et disposant de revenus modestes.

Cet objectif n'ayant pas pu être atteint, les responsables des Chantiers ont néanmoins su trouver une voie d'intervention pour aider les familles défavorisées à accéder à la propriété, c'est-à-dire fournir aux ménages disposant de revenus faibles à moyens et ayant au moins deux enfants à charge le capital initial sous la forme d'un prêt remboursable sur 10 ans mais sans intérêts. Les mensualités du remboursement sont à la fois fonction du montant prêté et des possibilités des débiteurs.

En 2005 l'association a accordé le millième prêt. L'actif, toujours en circulation, s'élève entre-temps à 2.096.177 euros.

Pendant les 6 dernières années, l'association a apporté son aide à un total de 99 familles ayant à leur charge 288 enfants.

En 2005 10 familles ayant au total 28 enfants à leur charge ont ainsi pu accéder à la propriété d'un logement bénéficiant de prêts sans intérêt de 265.000 euros au total.

Depuis 1987, le Département du logement accorde annuellement un montant de quelque 50.000 euros aux Chantiers.

1.1.7. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2005

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 2005*

En 2005, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 51,3 % 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 (33,9%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2004.

▪ *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2005*

Avec 44,0% des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et des personnes divorcées (43,6 %).

▪ *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2005*

Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu imposable annuel (moins de 19.200 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 2004 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2005

En 2005, environ 81 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

37,1 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 22.500 euros contre 27,8 % en 2004, alors que 40,9 % avaient un revenu imposable supérieur à 22.500 euros.

A relever également que 48,8 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui obtenu en 2004.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2005

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (62,7%) à bénéficier en 2005 d'une subvention d'intérêt. En

général, les résultats obtenus en 2005 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2004.

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

Par rapport à 2004, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 70,1 % en 2005.

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

En 2005, 18,0 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 19.200 euros, alors que 20,7 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 19.200 et 24.000 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2005 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2004, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (86,8 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2005.

- *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 2005: 78,3% contre 77,9 % en 2004.

- *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 2005, 35,1 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, quelque 69,3 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 89,4 % dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

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

a) *Les chiffres-clés de l'année 2005*

A l'instar des années 1993 à 2004, l'Etat a une fois de plus accordé pendant l'année 2005 presque 64 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

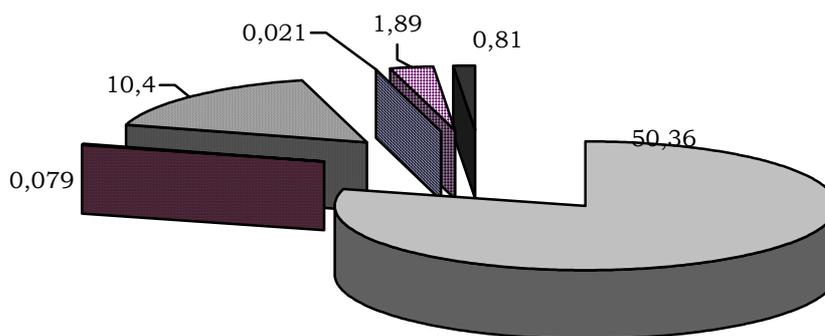
Tableau 17: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2005

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	10,40	2.351
- Primes d'épargne	1,89	782
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	50,36	46.839
- Primes d'amélioration	0,81	445
- Primes pour personnes handicapées physiques	0,021	3
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,079	81
- Aide épargne-logement	0,076	765
Total	63,64	51.266

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2005 a diminué par rapport à 2004 de 0,41 millions d'euros (-1,0 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2005 par contre une augmentation de 18,5 % par rapport à 2004.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2005
(en millions euros)



■ Subv./bonif	■ Compl. Archit.	■ Pr. Const./acqui.
■ Pr. Hand. Ph.	■ Pr. d'épargne	■ Pr. d'amél.

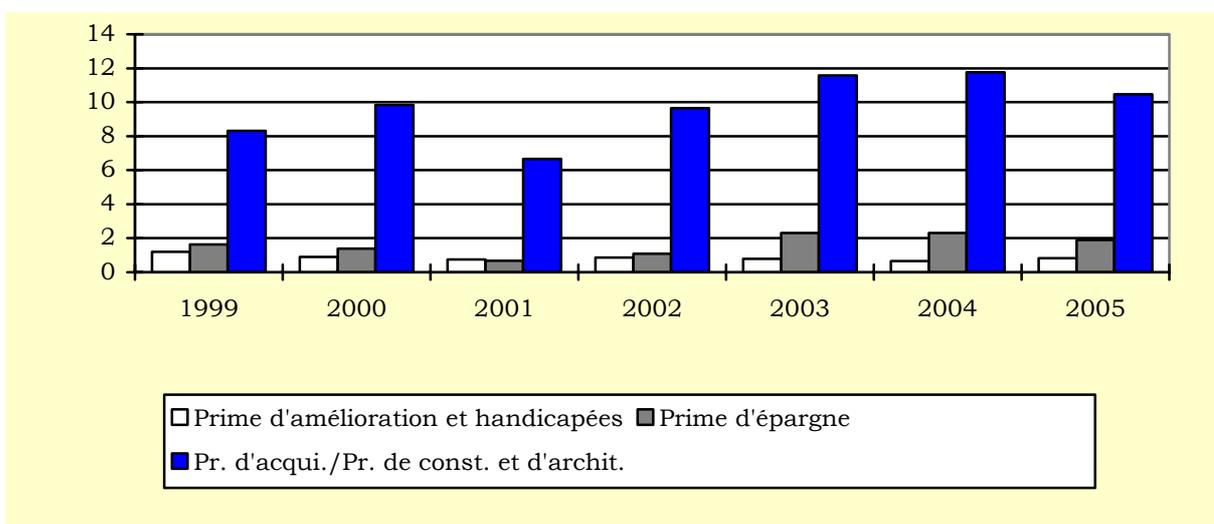
Source et Graphique: Département du Logement

b) *Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1998 et 2005*

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 2005, quelque 86,2 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

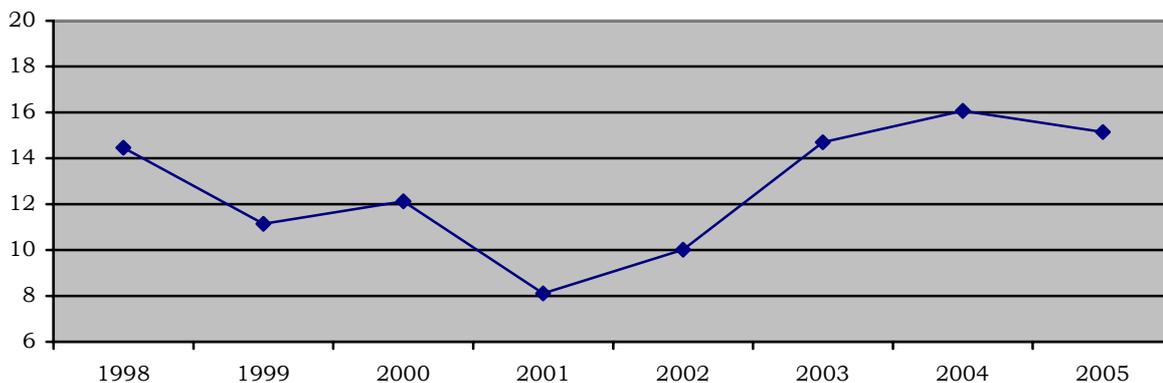
Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2005



Source : Département du Logement

Pour l'année budgétaire 2006, la Chambre des députés a mis à la disposition du département du logement un montant de 15,15 millions euros pour les prédites aides individuelles, y comprise la nouvelle aide d'épargne-logement généralisée introduite en 2004 .

Graphique 15: Evolution des aides en capital payées entre 1998 et 2005



Source: Département du Logement

Tableau 18: Les chiffres-clés de la période 2000 à 2006

Type d'aide individuelle	2000 *	2001 *	2002 *	2003 *	2004 *	2005 ⁽¹⁾	2006 °	TOTAL
subventions/ bonifications	42 365 003,38	46 493 150,00	51 429 701,00	51 200 000,00	51 500 000,00	50 360 000,00	53 000 000,00	346 347 854,40
primes construction	2 926 135,17	1 764 721,41	2 881 263,30	2 862 991,61	1 913 559,84	2 280 000,00	11 000 000,00	70 194 803,76
primes acquisition	7 731 922,98	4 856 320,02	6 679 865,74	8 694 975,74	8 009 558,32	8 120 000,00		
primes architecte	125 155,59	56 954,28	80 574,72	55 086,87	76 718,17	79 000,00		
primes épargne	1 389 116,95	676 403,24	1 080 886,28	2 499 969,09	1 982 661,72	1 895 000,00	1 800 000,00	11 324 037,00
primes amélioration	786 234,18	661 337,48	819 274,46	751 376,70	653 741,75	810 000,00	2 000 000,00	6 481 964,57
primes handicapés	125 228,37	81 798,10	46 421,03	60 806,61	24 683,29	21 672,00	50 000,00	410 637,40
carnet de l'habitat	-	-	-	-	-	-	660 000,00	660 000,00
garanties locatives	-	-	-	-	-	-	500 000,00	500 000,00
Aide épargne logement	-	-	-	-	-	76 500,00	300 000,00	376 500,00
Divers	129,00	124,90	110,51	67,51	43,58	110,00	110,00	695,50
Montants	55 448 925,63	54 590 809,43	63 018 097,04	66 125 274,13	64 160 966,67	63 642 310,00	69 310 110,00	436 296 492,90

* 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 2005

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 19: 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	2,83	-1,4

Ainsi, entre 1994 et 2004, quelque 21,26 millions euros ont été octroyés par les autorités communales au titre de 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

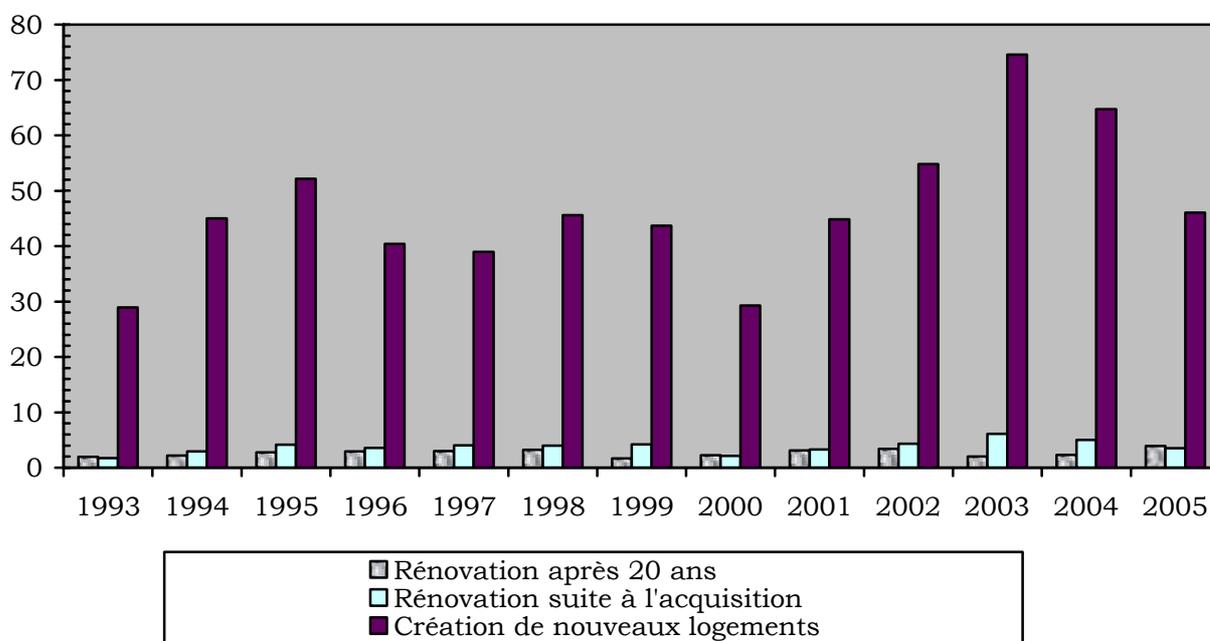
Quelques chiffres relatifs à l'année 2005

1)	Nombre de <u>dossiers</u> introduits	4.239
2)	Nombre de <u>logements concernés</u> par catégories	
	logements nouvellement créés	3.827
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	888
	logements rénovés après 20 ans	<u>2.448</u>
	Total	7.163
3)	Montants des <u>remboursements</u> par catégories :	
	par catégorie de logements :	
	logements nouvellement créés	46.070.105 €
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	3.543.121 €
	logements rénovés après 20 ans	<u>3.933.421 €</u>
	Total	53.546.647 €

Quelques chiffres concernant le nombre des demandes

Total des demandes introduites depuis 1992	114.339
dont :	
1992 à 2004	110.100
en 2005	4.239
Total des demandes traitées depuis 1992	113.185
dont :	
1992 à 2004	106.022
en 2005	7.163
Nombre de demandes non traitées (au 31.12.2005)	1.154

Graphique 16: Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1993
(en millions euros)



Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Entre 1992 et 2005, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 706,5 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 620,5 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 2005.

Ce nombre impressionnant concerne 49.989 logements nouvellement créés (soit 76,8% de l'ensemble des logements ayant bénéficié de cette mesure de l'Etat depuis 1992) et correspond en moyenne à quelque 12.500 euros par logement.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition**

d'un logement, quelque 3,5 millions euros ont été remboursés en 2005 (soit 6.6% de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2005).

888 logements (12.4 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2005.

Quant aux **travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans**, 3,9 millions euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires des logements concernés (soit 7,34 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2005).

2.448 logements (34,17 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2005.

1.3.2. Application directe du taux de 3%

Depuis l'introduction de l'application directe en 2002, 99.460 demandes d'agrément ont été avisées positivement dont 35.417 pendant la seule année 2005 (293 demandes ont été refusées en 2005).

Suite à ce développement, une régression considérable peut être observée depuis l'année 2004 en ce qui concerne des remboursements de la TVA logement.

Actuellement, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines n'est pas en mesure de fournir les chiffres (montants et nombre de logements concernés) relatifs à l'application directe étant donné qu'une saisie des montants figurant sur les agréments n'est pas réalisée. En effet, ces montants ont un caractère très provisoire (devis +10%).

Tableau 20: Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2005
(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
2005	46,070,105.01	3,543,120.59	3,933,421.35	53,546,646.95
Total	620,575,429.32	49,496,385.15	36,516,189.32	706,588,003.79

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 2005 a été marquée par **la mise en oeuvre** 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 **ainsi que par une campagne de sensibilisation des communes en vue de la réalisation de projets de construction d'ensembles.**

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 permettant la construction de 1538 logements
- des zones d'assainissement de 1387 logements.

Il convient de souligner qu'une extension dudit programme est en voie d'élaboration et qu'une circulaire a été envoyée aux promoteurs visés par la loi pour les encourager à réaliser des projets de construction d'ensembles.

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/acquisition. Lors du calcul du prix de vente, elles sont habituellement déduites du prix du terrain avant l'octroi d'un subside pour des terrains vendus avec plan-type ou du prix de la maison ou de l'appartement ce qui permet aux bénéficiaires d'une aide au logement d'accéder à la propriété au prix coûtant.

Par la loi du 8 novembre 2002, de nouvelles dispositions et conditions ont été introduites 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 émargée, « *d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser 40 % de ce prix, à condition que le promoteur respectif acquière les terrains avec l'engagement de constituer des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré et aux équipements collectifs y afférents.* » Cette alternative est à favoriser vu qu'elle permet de baisser considérablement le montant à déboursier par les acquéreurs et facilite, par conséquent, l'accès à la propriété.

La commune de Mamer sera d'ailleurs la première à participer de ladite participation étatique pour des terrains cédés par emphytéose, non dans le cadre d'un projet ou elle sera promoteur mais la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.

Le Fonds du Logement a systématiquement recours à l'emphytéose, tandis que la Société Nationale a commencé à utiliser cette formule de cession des terrains dans le cadre de son projet « Carmel » au Cents (Luxembourg-Ville) et que la commune de Steinsel l'utilise pour son lotissement à Heisorf.

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.

Il y a pourtant lieu de souligner que certains promoteurs n'ont pas recours à un compte séparé et ne sauront par conséquent pas bénéficier de la prise en charge des intérêts-débiteurs pendant 24 mois.

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'État 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, d'Esch-sur-Alzette **et de Diekirch**.

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 où 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 **Betzdorf**, Diekirch 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. **Ledit poste a été envoyé à toutes les communes. En outre, les deux premiers d'une série de cahiers thématiques axés principalement sur des sujets liés directement au logement et à l'habitat ont été publiés en 2005. Le premier cahier est intitulé « Le quartier » et le deuxième « Le logement ».**

En 2005, plusieurs projets **communaux** 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 « **Luxembourg-rue de Neudorf** », « **Luxembourg-Val St. André** », à « **Diekirch, rue Vanerus** », à « **Echternach, Hooveleker Buurchmauer** », et à « **Mersch/Berschbach/Hinter Jans** ». 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 « **Ettelbruck- rue Prince Henri** », à « **Schuttrange-Kraizgaass** », à « **Rodange, Maison Pierre** » et à « Marnach - **Hauptstrooss** ». Il a clôturé notamment divers projets sis à « Luxembourg-Mühlenbach », à « **Differdange, 33-37, rue de Longwy** » et à « **Dudelange-116-118, rue des Minières** » .

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

La Fondation Caritas, la Kannerheem Itzeg asbl, l'Agedoc asbl et l'Association Luxembourg Alzheimer asbl ont étudié des projets en 2005.

En **2005**, de nombreux projets ont été réalisés par les communes. A titre d'exemple, la Ville de Luxembourg **a clôturé la** réalisation du projet « Sauerwiss », **et a continué** la rénovation de son parc de logements locatifs. **Plusieurs projets sont encore en voie de planification ou viennent tout juste de démarrer tels que ceux sis « 5,7+11 , rue Laurent Menager », « 72, Boulevard de la Pétrusse » et « rue Lamoersnil »**

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 » **et « rue de Macon »** .Ladite ville va également achever prochainement **divers** projets. Elle a **par ailleurs** étudié la réalisation de projets sis **notamment aux lieuxdits** « Nonnewisen » **et** « rue Portland »

La commune de Schifflange a **continué le projet** « rue Basse-rue du Fossé » , **tout comme les communes de Steinsel et de Rumelange qui ont continué la réalisation de leurs lotissements.**

La commune de Betzorf est en train de planifier le projet de logements locatifs « Bowengsbierg » et les lotissements « Stirtzgaard » et « Am Deich ».

L'Ennerdaach a.s.b.l. a continué l'aménagement de logements locatifs au lieudit « 132-142, avenue de la Liberté » à Differdange, projet qui sera bientôt **clôturé et a entamé la planification du projet sis à « Schifflange – rue de Hedange ».**

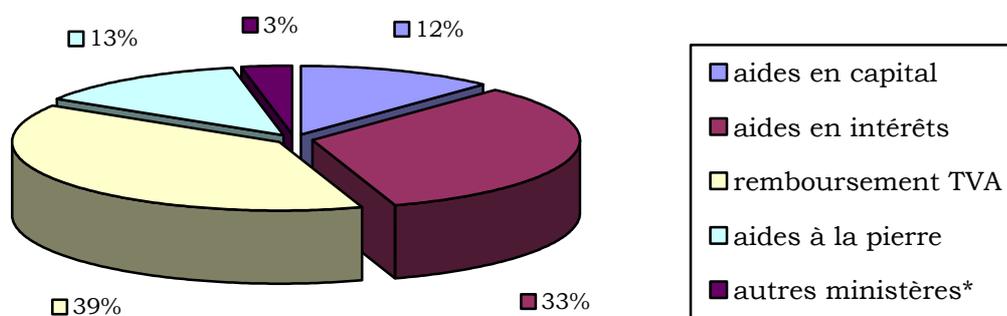
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2005

Pendant la période allant de 1990 à 2005 l'Etat a accordé quelque 1.9 milliards euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de remboursement de la TVA-Logement.

- 283,80 millions euros (15 %) versés sous forme d'aide en capital ;
- 616.89 millions euros (33 %) sous forme d'aides en intérêt ;
- 248.49 millions euros (13 %) sous forme d'aide à la pierre.

Environ 706,59 millions euros (39 % du montant total des aides étatiques) ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement.

Graphique 17 : Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990



* Ministère des Travaux Publics, de la Culture, de l'Environnement etc.

Tableau 21: Les aides directes et indirectes de l'Etat en matière de logement accordées entre 1990 et 2005
(en millions euros)

libellé	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
aides en capital	13.61	16.88	19.22	16.17	15.71	14.43	13.56	13.58	14.41	11.14	13.08	8.10	11.59	14.93	12.66	13.28
aides en intérêts	13.82	17.34	37.76	31.85	34.99	36.86	35.33	38.43	38.42	39.66	42.37	46.49	51.43	51.20	51.50	50.36
aides à la pierre	11.83	21.62	13.21	15.27	23.84	21.41	19.57	15.46	14.60	9.06	15.67	16.55	15.35	7.45	13.40	14.20
sous-total	39.26	55.84	70.19	63.29	74.54	72.70	68.46	67.47	67.43	59.86	71.12	71.14	78.37	73.58	77.56	77.84
autres ministères	2.45	2.59	4.36	3.60	3.12	3.26	3.40	3.15	3.39	3.24	3.32	3.03	4.61	4.89	5.53	5.65
TVA-logement: remboursement *)	-	-	13.44	32.61	50.16	59.01	46.96	46.00	52.77	49.85	33.63	51.29	62.51	82.88	71.97	53.55
total général	41.71	58.43	87.99	99.50	127.82	134.97	118.82	116.62	123.59	112.95	108.07	125.46	145.49	161.35	155.06	137.04

*) Depuis l'introduction de l'application directe du taux super-réduit de 3% en 2002, 99.460 demandes d'agrément ont été avisées positivement dont 35.417 pendant la seule année 2005. Suite à ce développement, une régression considérable peut être observée depuis l'année 2004 en ce qui concerne des remboursements de la TVA logement. Actuellement, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines n'est pas en mesure de fournir les montants relatifs à l'application directe étant donné qu'une saisie des montants figurant sur les agréments n'est pas réalisée. En effet, ces montants ont un caractère très provisoire (devis +10%).

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 2005 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 ainsi qu'aux demandes d'informations via adresse e-mail à partir du site Internet du Département, 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 réticents à procéder à un assainissement énergétique et donc aussi hygiénique des constructions.

- « Conseils écologiques en bâtiment » **Oeko-Zenter Lëtzebuerg asbl**

Le « Service conseils en matière de construction » de l'Oeko-Zenter Lëtzebuerg bénéficie du soutien financier du ministère du Logement. Il complète le travail du Service Info-Logement au niveau des conseils. Le Service Info-Logement s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et aux propriétaires de logements privés, tandis que les architectes, les planificateurs, les associations professionnelles et les communes peuvent recourir aux conseils de l'Oeko-Zenter.

- Une rencontre d'experts dans le cadre de la présidence luxembourgeoise de l'UE

En juin 2005, le ministère du Logement a organisé une réunion d'experts consacrée au sujet des « Stratégies de la réduction du CO₂ pour les logements existants ». Le « Service conseils en matière de construction » a présenté ses expériences et ses idées au sujet de la « Rénovation des bâtiments vétustes au Luxembourg » dans le cadre du groupe de travail de cette rencontre, dont il a soutenu la préparation.

- Lancement d'une série de brochures d'information sur la « Rénovation des bâtiments vétustes au Luxembourg »

Le numéro un d'une série de brochures d'information sur la rénovation des bâtiments vétustes a paru pour la « Semaine du Logement 2005 ». Ces brochures sont rédigées par le Service conseils en matière de construction et elles sont publiées par le ministère du Logement. La première brochure aborde la question de l'isolation thermique des constructions anciennes. D'autres brochures abordant des questions spécifiques seront publiées en 2006.

- « Oeko-Zenter Lëtzebuerg », Téléphone vert

Le Centre écologique de Luxembourg propose des conseils téléphoniques indépendants sur des questions écologiques d'ordre général ou spécifiques, le Service conseils en matière de construction est responsable pour les questions énergétiques et écologiques liées à la construction.

En 2005, les personnes cherchant conseil ont mis l'accent sur deux thèmes essentiels. D'une part il y a toujours des questions concernant les matériaux de construction écologiques. D'autre part il y a de plus en plus de questions

sur une utilisation efficace de l'énergie dans les bâtiments. Nous avons noté un accroissement particulièrement important de la demande d'informations concernant la rénovation énergétique des bâtiments vétustes.

- Paquet de conseils pour les communes et efficacité du coût des maisons à faible consommation d'énergie

Le « Service conseils en matière de construction » donne des conseils en matière d'énergie (limités dans le temps) dans les communes où de nouveaux lotissements sont prévus. Au cours de la phase de planification, ce sont le promoteur (privé ou communal) et/ ou l'architecte du lotissement qui constituent le groupe-cible des conseillers en matière d'énergie. Pendant la phase de vente, des campagnes d'informations ciblées et des conseils personnels donnés aux futurs maîtres d'ouvrages doivent faciliter leur décision en faveur d'une maison à faible consommation d'énergie.

Dans le cadre de ce paquet de conseils, le « Service conseils en matière de construction » analyse également la question du coût des maisons à faible consommation d'énergie, face à la situation particulière de l'industrie du bâtiment luxembourgeoise. D'éventuels frais supplémentaires sont alors opposés aux économies à long terme au niveau du coût de l'énergie. Deux communes ont déjà profité de ce paquet de conseils, dont la commune de Heiderscheid: son projet est soutenu par le ministère du Logement.

- Activités de conférencier

Dans le cadre des actions organisées en faveur des économies d'énergie, le « Service conseils en matière de construction » a tenu la conférence « L'avenir de la maison : habiter sainement, économiser de l'énergie, protéger l'environnement » dans plusieurs communes.

- Divers

Des articles dans des quotidiens luxembourgeois au sujet de la rénovation énergétique des bâtiments vétustes.

Une contribution au guide de la construction durable.

Oekofoire:

Le contrôle d'admission de tous les exposants des secteurs construction, habitat et énergie incombe au « Service conseils en matière de construction » de l'Oeko-Zenter Lëtzebuerg. Ce service disposait de son propre stand d'informations à la foire, il était consacré au sujet de la rénovation énergétique des bâtiments vétustes et à des logements à grande efficacité énergétique.

Semaines de l'environnement

Participation aux semaines de l'environnement du Mouvement écologique.

- Formation continue

En 2005, la conseillère en matière de constructions participait au congrès sur la rénovation des bâtiments vétustes qui se tenait à Berlin, elle a effectué la formation et passé l'examen d'experte en passeports pour les bâtiments.

3. Observatoire de l'Habitat

L'ensemble des travaux effectués en 2005 a été déterminé lors de la préparation du programme annuel présenté au Ministère du Logement en 2004.

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 2005

Le programme de travail de l'année 2005 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 2005 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 cinq, 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.
- la qualité des logements dans le cadre du protocole de Kyoto.

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 2005

Les missions programmées sur l'année 2005 ont été réalisées dans leur ensemble. Toutefois, certaines d'entre elles, notamment l'analyse de la disponibilité foncière, enregistrent un retard d'exécution principalement dû aux difficultés rencontrées pour disposer de données fiables. L'état détaillé des réalisations pour l'année 2005 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 :

- le développement 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 : Développement des 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, Administration de l'Enregistrement et des Domaines, Administration du Cadastre et de la Topographie, Administrations des Contributions directes, 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.

Par ailleurs, le Service de l'Observatoire s'est impliqué dans le développement des partenariats pour la constitution d'une plate-forme de réflexion sur le logement. Ces échanges ont notamment abouti à la constitution d'un groupe de travail avec la Direction de l'Aménagement du Territoire (DATER) pour la Semaine Nationale du Logement, avec le Département des Affaires communales du Ministère de l'Intérieur pour l'étude de la disponibilité foncière. Par ailleurs le département Géographie et Développement du CEPS (GEODE) a également été impliqué dans la préparation du Plan Sectoriel Logement.

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 Cadastreux 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

Les données collectées au cours de l'année 2005 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 116 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 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

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

- La disponibilité foncière dans les communes

Durant l'année 2005, la méthode en 6 niveaux, élaborée au sein du département pour déterminer la disponibilité foncière, ainsi que la consommation foncière par commune dans le pays, a été validée par le Ministère du Logement.

La consommation foncière a supposé la mise en place d'une procédure et d'instructions méthodologiques simples pour l'analyse spatiale d'objets multi-sources (PCN, BD-L-TC, Orthophotos), de même que l'optimisation des temps de calculs en vue de faciliter le maniement des résultats, afin d'évaluer la consommation foncière sur le territoire luxembourgeois. Cela exige une structuration spécifique (notamment, une mise à niveau temporelle) et procédurière de l'ensemble des données nécessaires.

Pour répondre à la demande du Ministre du Logement en matière d'analyse de la disponibilité foncière, un plan d'action a été réalisé de manière à définir les objectifs à atteindre, les étapes à suivre et l'échéancier à respecter. De ce fait, une base de données et un masque de saisie ont été réalisés pour saisir les données alphanumériques des Plans d'Aménagements Généraux (PAG) et des Plans d'Aménagement Particulier (PAP). Les résultats seront tout d'abord fournis en priorité pour les centres régionaux du pays (16 communes). De plus, une partie des travaux de la disponibilité foncière peuvent se coupler avec une partie des travaux du monitoring de l'IVL.

De ce fait, le PAG de chaque commune et leurs PAP respectifs sont digitalisés dans le Système d'Information Géographique (SIG), qu'ils portent sur des zones d'habitat, d'activités, d'aménagements publics. Fin 2005, 7 PAG ont été digitalisés. De même, les bâtiments construits entre 2001 et 2004 dans les centres régionaux ont été identifiés et recensés.

Certains calculs pour les niveaux 1 et 2 ont été automatisés afin d'optimiser les temps de calculs et faciliter le maniement des résultats. Les travaux pour les quatre niveaux suivants sont en cours.

Trois dossiers techniques présentent les différents travaux réalisés sur ce thème, à savoir :

- un dossier de présentation de la mesure de la consommation de l'espace dans une commune par l'emprise au sol des bâtiments ;
- un dossier de définition : Terrains consommés ou disponibles : Définitions, Ministère du Logement ;
- un descriptif de la procédure et des instructions méthodologiques simples pour l'analyse spatiale d'objets multi-sources appliqué à la Région Sud : Parcellaire et typologie du bâti.

- Les prix immobiliers à la vente et à la location

- Prix enregistrés

A partir de la source de données des prix provenant de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, une base de données relationnelle a été constituée à partir des mutations immobilières. L'examen de ce fichier des mutations immobilières (FMI) a permis d'évaluer la qualité des données disponibles. Ainsi il a été possible de calculer les prix de vente moyens des appartements et des maisons pour les années 2003 et 2004, ceci de manière à évaluer l'écart existant entre les prix du marché et les offres de prix à la vente et à la location relevées dans la presse dans le cadre de l'élaboration des indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat.

- Prix annoncés

Le département GEODE effectue depuis avril 2003 un relevé systématique des annonces immobilières paraissant dans le pays. Les sources exploitées ont été choisies parmi la presse quotidienne, la presse spécialisée ainsi que les annonces parues sur Internet. Au fil du temps, le CEPS a dû faire face à une augmentation du nombre de saisies à effectuer. C'est pourquoi les analystes se sont lancés au courant de l'été 2004 dans la réalisation d'un nouveau moteur de saisie permettant d'accélérer la procédure de saisie des annonces immobilières. Cette nouvelle procédure permet un gain de temps de 10 à 15 jours de saisie par mois.

Parallèlement, le département GEODE continue l'extraction régulière des données de la base « Prix », avec un dédoublement des annonces en vue de la constitution des indicateurs rapides des prix annoncés paraissant trimestriellement.

Sur ce sujet, deux rapports ont été élaborés. Le premier explique la procédure de calcul et de préparation des indicateurs mensuels de l'offre de vente et de location à partir des annonces immobilières pour les logements résidentiels. Le second décrit la méthodologie utilisée pour l'élaboration des Indicateurs trimestriels des prix des logements proposés sur le marché immobilier.

- Les acteurs du marché immobilier

La complexité et l'ampleur de ce thème nécessitent de procéder en plusieurs phases distinctes. En 2005, le Département GEODE a essentiellement exploité l'enquête EU-SILC 2004 pour analyser les souhaits des ménages qui envisageaient de changer de domicile. Ces travaux ont donné lieu à la rédaction d'une nouvelle Note de l'Observatoire : « Les projets de déménagement en 2003 », qui sera publiée début 2006.

D'autre part, un projet d'étude sur l'évolution quantitative et qualitative de la demande des ménages au Luxembourg est en cours d'élaboration. Un premier draft de projet a été rédigé en automne 2005.

- L'évolution de la construction de logements entre 1970 et 2000

Cette étude a été menée dans le cadre de la réalisation d'une note de l'Observatoire de l'Habitat intitulée « L'évolution de la construction de logement entre 1970 et 2002 ». Elle s'appuie sur la série statistique des bâtiments achevés produite par le STATEC. L'appréhension de la construction de logements neufs à l'échelle des cantons et sur une période de 3 décennies a permis de mettre en évidence les grandes tendances de l'urbanisation du pays et la mutation des formes de l'habitat.

- Les stratégies de réduction des émissions de CO2 au niveau de l'habitat mises en œuvre par les Etats de l'UE

Dans le cadre de la présidence luxembourgeoise du Conseil de l'Union européenne, le Ministère du Logement a commandité une enquête au département GEODE portant sur les stratégies de réduction des émissions de CO2 au niveau de l'habitat par les Etats de l'UE dans le cadre des accords de Kyoto. La réalisation du questionnaire, l'encodage des réponses et l'analyse des résultats ont été effectués au cours du premier semestre 2005 et ont donné lieu à la réalisation d'un rapport diffusé auprès des ministères compétents des pays de l'UE. Ce document a également servi de base à la présentation qui a été faite lors de la réunion des experts européens organisée à Luxembourg par le Ministère du Logement en juin 2005.

- European Housing statistics

Chaque année, le Département GEODE contribue à l'élaboration des rapports statistiques et analytiques sur le logement dans le cadre européen. En 2005, sa participation a été essentiellement un apport d'informations statistiques pour la rédaction du Rapport national régulier sur les évolutions des politiques du logement dans les pays européens.

Mission 5 : 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 2005 ont donné lieu à la réalisation de trois types de diffusions décrits ci-après.

- Publication de l'Observatoire

Deux notes ont été éditées par le Ministère du Logement en 2005, à savoir :

- la Note n°4 (mars 2005) sur les « Offres et prix de location des logements en 2003-2004.
- la Note n°5 sur (septembre 2005) sur « L'évolution de la construction de logements au Luxembourg entre 1970 et 2002 ».

Par ailleurs, deux feuillets concernant les prix des logements proposés (vente et location) ont été produits tous les trois mois.

- Semaine Nationale du Logement (octobre 2005)

Cette manifestation a nécessité entre autres la préparation des données de la borne des prix 2005 et sa finalisation sur le modèle présenté lors de la Semaine Nationale du Logement 2004. Par ailleurs, une borne inédite permettant aux visiteurs de visualiser les nouvelles constructions dans le pays a également été mise en oeuvre. Ce site a été réalisé avec la technologie d'ESRI ArcIMS permettant de créer un site de cartographie dynamique.

Parallèlement, plusieurs posters ont été préparés pour le stand de l'Observatoire. Deux posters ont été élaborés sur la consommation foncière de la région Sud du Luxembourg et deux autres sur les prix immobiliers. De plus, le département a participé à la réalisation de trois posters sur la Région Sud avec Pro-Sud.

Enfin, la Semaine Nationale du Logement a été animée par une table ronde sur le thème « Habiter au Luxembourg, aujourd'hui et demain ». Le département GEODE a introduit ce débat. Un support a été spécialement conçu sous format power point, effectuant un point sur l'évolution de la demande, de l'offre à travers la construction immobilière et des prix des logements au Luxembourg.

- Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat

Le département GEODE a proposé fin juillet 2005 une arborescence d'un site Internet de l'Observatoire. Celle-ci présentait les différentes rubriques d'information et proposait des produits. Une maquette du « display » a également été proposée. La finalisation et la poursuite de ce projet ont été repoussées à l'année 2006.

Parallèlement, les analyses portant sur les indicateurs de confort ont été développées et mises en ligne sur le site de l'Observatoire au début de l'année 2006.

A relever que depuis fin 2005 une borne interactive peut être consultée via le site internet du département du logement permettant d'exposer, pour chaque commune du pays, les offres et les prix de vente et de location relevés dans la presse.

4. Les activités législatives et réglementaires

Les règlements grand-ducaux suivants sont entrés en vigueur durant l'année 2005:

Règlement grand-ducal du 25 mai 2005 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.

(publié au Mémorial A n°112 du 28 juillet 2005, pp.1919-1922; annexe au règlement publié au Mémorial A - Annexe 1 du 28 juillet 2005, pp. 1-508]

Ce règlement grand-ducal a été élaboré sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui prévoit dans son article 12bis, introduit dans la loi par la loi du 21 décembre 1998 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1999, que l'Etat est autorisé à participer aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement, sans que cette participation ne puisse dépasser 1.900 euros par carnet.

L'article 12bis de la prédite loi de 1979 stipule encore qu'un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette participation, laquelle n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface.

L'idée de l'introduction généralisée d'un carnet de l'habitat est née à la fin des années '90.

L'objectif de cette initiative consistait notamment à donner un coup de pouce à la rénovation rationnelle des bâtisses existantes, à économiser de l'énergie et à avoir un impact sensible sur l'emploi dans le secteur de la construction.

Le carnet de l'habitat constituera un outil prioritaire et incontournable pour l'essor d'un logement plus durable.

Le carnet de l'habitat est en quelque sorte une radiographie des immeubles. Chaque propriétaire peut se faire établir un « check up » de son immeuble par un homme de l'art qui contrôlera le logement notamment du point de vue santé, sécurité, consommation d'énergie, technique et aspects sociaux. L'expert vérifiera ces facteurs moyennant un logiciel informatique spécifique. Pour chaque nuisance ou défectuosité constatée, l'expert agréé recommandera des mesures pour y remédier.

Basé sur l'analyse approfondie des éléments essentiels à la réalisation du logement durable, le carnet de l'habitat promet non seulement de devenir un instrument de soutien au développement de nouveaux logements, mais également un outil:

- de prévention au niveau de la santé publique;
- de soutien au niveau du cadastre (typologie et qualité des bâtiments);
- de base pour l'établissement de normes de sécurité pour le bâtiment;
- de promotion pour le marché de la construction et des matériaux.

L'Etat accordera une participation financière substantielle aux frais d'expert déboursés par le ménage et cette aide sera accordée indépendamment de la situation socio-économique du ménage et de la surface du logement.

Règlement grand-ducal du 30 septembre 2005 concernant la composition, l'organisation et le fonctionnement du groupe de travail chargé de l'élaboration du projet de plan directeur sectoriel « Logement ».

(publié au Mémorial A n°175 du 27 octobre 2005, p. 2904]

En vue de la mise en œuvre du programme directeur d'aménagement du territoire, l'article 7 du chapitre III de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire prévoit la possibilité de rendre opérationnel le plan directeur national par des plans directeurs régionaux ainsi que par des plans directeurs sectoriels.

Les plans directeurs sectoriels concernent un ou plusieurs secteurs d'activités ou d'interventions gouvernementales. Chaque plan directeur sectoriel intègre et précise pour le secteur d'activité concerné les options nationales et les programmations sectorielles dont il assure la coordination.

Dans le programme de coalition annexé à la déclaration gouvernementale 2004, le paragraphe dédié au Département du Logement retient que « *Le plan sectoriel « Logement » sera finalisé dans les meilleurs délais. Il comportera un volet contraignant d'une certaine envergure devant permettre la mise en œuvre effective de sa composante programmatique* ».

Le prédit règlement grand-ducal a pour objet la constitution d'un groupe de travail chargé de la mise au point du plan directeur sectoriel « Logement » et d'en arrêter la composition, l'organisation et le fonctionnement, conformément à l'article 9, alinéa 2, de la loi du 21 mai 1999 précitée.

5. Les relations avec la Chambre des députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2005, huit questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement, à savoir :

- ◆ la question no. 325 posée par l'honorable député Ben FAYOT concernant l'évolution des prix sur le marché immobilier

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a souligné que le rapport d'activité 2004 fournit des renseignements détaillés sur les effets générés par le programme d'action « logement » prévoyant toute une palette de mesures mises en œuvre depuis novembre 2001.

Il a aussi relevé que l'Observatoire de l'Habitat a constaté que tant les loyers que les prix de vente des logements se sont quelque peu stabilisés, ceci a un très, sinon trop, haut niveau.

Il a également relevé les efforts du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat dans le domaine.

Il a souligné qu'un groupe de travail chargé de l'élaboration du « Plan sectoriel Logement » a été mis en place et que le règlement grand-ducal y afférent a été préparé.

Il a également souligné que le projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale a été finalisé afin qu'il puisse être voté dans les meilleurs délais, vu l'importance d'une adaptation rapide de la législation sur le bail à loyer

- ◆ la question no. 486 posée par l'honorable député Jemp KOEPP concernant l'adaptation des loyers pour les logements construits avant le 10 septembre 1944 prévue par la loi du 29 août 1987

En réponse à la question, le Ministre du Logement souligne qu'une adaptation des loyers en question n'a pas été opérée étant donné que le projet de loi élaboré lors de la révision de la législation actuelle abandonne la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après.

- ◆ la question no. 651 posée par l'honorable député Henri KOX concernant la liste des administrateurs/représentants de l'Etat dans la Société nationale des Habitations à bon Marché et dans le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a fourni une liste exhaustive comportant le nom et le statut professionnel des représentants de l'Etat dans les deux institutions visées.

- ◆ la question no. 666 posée par l'honorable député Marcel OBERWEIS concernant l'extension du bénéfice du taux super-réduit prévu au règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 en matière de TVA Logement aux travaux d'aménagement des alentours des maisons

Dans sa réponse le Ministre du Logement a informé qu'il n'est pas dans ses compétences de prendre position aux questions posées.

La question parlementaire a été transmise à Monsieur le Ministre des Finances pour compétence.

- ◆ la question no. 705 posée par l'honorable députée Claudia DALL' AGNOL concernant l'allocation de loyer revenant aux locataires d'un logement subventionné

Dans sa réponse le Ministre du Logement a informé qu'il n'est pas dans ses compétences de prendre position à la question posée.

La question parlementaire a été transmise à Madame la Ministre de la Famille et de l'Intégration pour compétence.

- ◆ la question no. 730 posée par l'honorable député Laurent MOSAR concernant les honoraires des notaires en matière de transactions immobilières

Dans sa réponse le Ministre du Logement a informé qu'il n'est pas dans ses compétences de prendre position à la question posée.

La question parlementaire a été transmise à Monsieur le Ministre des Finances pour compétence.

- ◆ la question no. 731 posée par l'honorable député Laurent MOSAR concernant le calcul de l'honoraire des notaires en matière de bail emphytéotique

Dans sa réponse le Ministre du Logement a informé qu'il n'est pas dans ses compétences de prendre position à la question posée.

La question parlementaire a été transmise à Monsieur le Ministre de la Justice pour compétence.

- ◆ la question no. 738 posée par l'honorable députée Claudia DALL' AGNOL concernant une révision éventuelle de la législation relative aux décomptes de loyer établis pour le compte des locataires du Fonds du Logement

Dans sa réponse le Ministre du Logement a informé qu'au niveau international, le Luxembourg est souvent félicité du fait que son parc de logements sociaux n'accuse guère de logements qui ont fait l'objet d'un détournement du point de vue vocation sociale. En effet, chaque contrat est annuellement révisé dans le

cadre des dispositions du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant notamment les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs. Sur base

des revenus effectivement touchés, documenté par un certificat de revenu, il est opéré d'office un décompte annuel du loyer.

Le Ministre a souligné que les employeurs publics et les caisses de la sécurité sociale fournissent annuellement à leurs bénéficiaires les certificats de revenu de l'année écoulée déjà au cours du mois de janvier, mais qu'il n'en est pas de même pour les employeurs privés qui - très souvent - par le truchement de leur fiduciaire, mettent à la disposition de leurs employés les certificats en question seulement vers la fin du mois de février, sinon au cours du mois de mars. C'est pourquoi les promoteurs publics se retrouvent dans l'impossibilité de présenter tous les décomptes loyers pour le 1^{er} mai de chaque année. Dans ces conditions, le Ministre du Logement proposera au Gouvernement d'étendre ledit délai jusqu'au 15 juin de l'année qui suit l'année faisant l'objet du décompte.

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

Le 30 juin 2005, la Commission a continué l'examen du projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale, en présence du Ministre du Logement et de trois de ses collaborateurs, mais également en présence du Ministre de l'Intérieur, étant donné que ce projet contient également des dispositions concernant les communes.

Une réunion supplémentaire a eu lieu le 1^{er} décembre 2005, au cours de laquelle la Commission a examiné l'avis du Conseil d'Etat du 25 octobre 2005 sur le projet de loi, en présence du Ministre du Logement et de deux de ses collaborateurs. A la suite des décisions prises au cours de la réunion, les amendements parlementaires ont été élaborés et envoyés en date du 20 décembre 2005 au Conseil d'Etat pour avis complémentaire.

c) Commission des Pétitions

Suite à la demande de réforme du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 introduite en mai 2005 par le Syndicat National du Logement Social auprès de la Chambre des Députés, le Ministre du Logement a été convié à participer à une réunion conjointe de la Commission des Pétitions et de la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, en date du 14 juillet 2005, au sujet de la pétition n° 267 concernant ladite demande. En raison d'engagements antérieurs, le Ministre a chargé le Président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat de l'y représenter.

Sur base d'un solide dossier, le Président du Fonds a démontré à la Commission des Pétitions que les allégations du Syndicat National du Logement Social à l'égard de « dysfonctionnements » dans les activités du Fonds étaient erronées. Il a également demandé au SNLS, par l'intermédiaire de son Ministre de tutelle et du Président de la Commission des Pétitions, de lui fournir la liste des 135 dossiers « soi-disant » litigieux.

A noter qu'au 31 décembre 2005, le Syndicat National du Logement Social n'a toujours pas fourni la liste en question à la Commission des Pétitions.

d) Les heures de question

En 2005, le groupe parlementaire DEI GRENG avaient demandé une heure d'actualité sur la politique du logement afin de débattre aussi bien du bilan des mesures prises jusqu'à présent que des nouvelles mesures et instruments à mettre en place afin de résoudre le problème du logement luxembourgeois.

En réponse aux questions soulevées lors de l'heure d'actualité sur la politique du logement du mardi 15 novembre 2005, le Ministre du Logement a souligné que les facteurs générant actuellement un décalage entre l'offre et la demande de logements sont surtout de nature socio-économique et démographique.

Il a en outre donné les précisions suivantes :

Du côté de la **demande de logements**, les variables « évolution de la population » et notamment « l'accroissement du nombre des ménages » apparaissent comme un facteur-clé. Du côté de **l'offre**, le nombre de logements autorisés et achevés traduit non seulement la façon dont le marché du logement répond à cette demande mais également en quelque sorte le comportement des élus communaux en la matière.

En effet, les décideurs locaux, invités à maintes reprises par le Gouvernement à mener une politique active du logement dans le cadre d'un développement urbain et rural durable, avancent régulièrement des raisons matérielles et financières pour freiner l'urbanisation dynamique, et partant le développement de l'habitat.

Résultat des courses : durant les 6 premiers mois de l'année 2005, le nombre des logements autorisés au niveau national a augmenté de 31,4% pour s'établir à 1781 unités. Cette forte croissance est le fruit des seules communes du district de Luxembourg, à l'exception de la Ville de Luxembourg, qui affichent en moyenne une augmentation de 158%.

Dans la capitale, on constate une régression des autorisations de l'ordre de 31,2%. Dans les communes appartenant au district de Diekirch respectivement au district de Grevenmacher la régression est de - 34,8% respectivement de - 6,9%.

S'il est vrai que tant les loyers que les prix de vente de logement se sont quelque peu stabilisés dans le sillage d'une économie mondiale en crise, 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.

Au 3^{ème} trimestre 2005, l'indicateur des prix proposés à la location a augmenté très légèrement de 0,61 % pour les maisons, alors qu'il baisse de 1,81 % pour les appartements.

Entre le 3^{ème} trimestre 2004 et le 3^{ème} trimestre 2005, l'indicateur confirme la tendance à la hausse des prix proposés à la location pour les maisons. Cependant, il reste nettement en-dessous de sa valeur initiale au 2^{ème} trimestre 2003.

La variation annuelle pour les appartements enregistre également une hausse de 2,87 %. La valeur de l'indicateur est de 96,56 au 3^{ème} trimestre 2005 par rapport à la base 100 du 2^{ème} trimestre 2003.

L'indicateur des prix de vente au 3^{ème} trimestre 2005 ne confirme pas la stabilisation des prix qui a été observée sur les trimestres précédents, notamment pour les maisons.

En effet, l'indicateur des prix proposés pour les maisons connaît une nouvelle hausse de 2,27 %. Celle-ci proviendrait d'une reprise du marché après les congés de l'été.

Il en est de même pour les prix proposés pour les appartements, avec une hausse de 2,10 % qui porte l'indicateur à 120,43 points au 3^{ème} trimestre 2005 par rapport à la base 100 du 2^{ème} trimestre 2003.

Les dépenses étatiques croissantes en matière d'aides au logement, 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 trois exemples, sont à la base des futures démarches gouvernementales en matière de logement.

En ce qui concerne les **aides au logement**, les crédits dont disposera le Département du logement en 2006 reflètent directement la volonté soutenue et confirmée du Gouvernement de persévérer, en collaboration avec tous les autres acteurs, dans une politique active du logement.

En effet, près de 70 millions euros sont destinés, dans le cadre des aides à la personne, à augmenter la solvabilité des familles qui se proposent d'accéder à la propriété d'un logement. Le budget tient également compte de la récente introduction du carnet de l'habitat.

Un montant de l'ordre de 23 millions euros, ce qui constitue une augmentation de quelque 64 % à l'égard du budget 2005, permettra au Gouvernement, dans le cadre des aides à la pierre, de subvenir aux efforts des promoteurs publics en vue de la création de logements destinés à la location et à la vente ainsi que d'infrastructures connexes, afin qu'ils peuvent mieux assumer leur responsabilité dans la réalisation du droit au logement et du développement durable.

Se référant à **l'exode des ménages vers l'étranger**, le ministre a souligné que quelque 1.400 familles habitent actuellement, ceci en raison des prix des logements au Luxembourg, nos pays limitrophes. Ces familles acceptent, en revanche du coût du logement, pas mal d'inconvénients, tels que des problèmes au niveau de la scolarisation des enfants, des problèmes au niveau de l'immatriculation des voitures, au niveau des abattements fiscaux, au niveau des aides au logement, etc.

En matière de **future marche à suivre**, le ministre a précisé que dès que les nouveaux conseils communaux se seront constitués, le Gouvernement se mettra à la recherche de partenaires locaux pour former des pactes en vue d'un développement plus dynamique de leur commune respective. Le Gouvernement soutiendra ces efforts par une prise en charge partielle des coûts générés par l'accroissement de leur population. Il est évident que ces démarches s'inscrivent

dans la politique générale d'aménagement du territoire et respectent les mesures arrêtées dans le cadre de l'IVL.

Dans le même ordre d'idées, le Ministre a rappelé que le Gouvernement dispose d'un instrument efficace en vue de voir réaliser - même contrairement à la volonté des autorités locales - des projets d'envergure, à savoir le POS (plan d'occupation du sol) tel qu'il a été prévu par le législateur dans la législation sur l'aménagement du territoire.

En parallèle, le Gouvernement procédera, par le truchement de ses institutions et des promoteurs publics, à une politique active de gérance du foncier. A cet effet, des réserves foncières supplémentaires seront constituées, et, en cas de nécessité, moyennant l'instrument de l'expropriation à opérer sur base d'une nouvelle loi. Des réserves foncières existantes appartenant à l'Etat, aux communes et à des propriétaires institutionnels seront recensées et mises à la disposition des acteurs privés et publics.

Cette mise à disposition sera effectuée de préférence sur base d'une cession temporaire (p. ex. 99 ans) du droit de superficie et sur base d'un bail emphytéotique en tant que formule contemporaine à redéfinir par une nouvelle législation. Une telle mesure constituera un moyen privilégié pour réduire de façon substantielle le coût du logement en raison du fait que la valeur foncière sera quasi-neutralisée.

Le droit de préemption conféré aux promoteurs publics constituera un instrument approprié supplémentaire pour mener à bien une politique active de gérance du foncier.

La pression croissante qui s'exerce sur le seul bien de consommation non-renouvelable et donc limité que constitue le foncier devrait mener l'ensemble de la population à se poser enfin la question de savoir quel pays nous voulons pour demain et quelle stratégie nous permettra d'assurer à l'avenir un développement harmonieux et durable au Luxembourg.

Face à ce défi, le Gouvernement, ensemble avec les élus locaux, mettra tout en œuvre pour redéfinir l'habitat sur la base d'instruments de planification qui respectent les ressources et qui ont pour but :

- d'endiguer la dispersion et la ségrégation des fonctions urbaines ainsi que l'étalement urbain et de favoriser une intégration adéquate de nouvelles fonctions au cœur des structures urbaines ;
- de mettre fin à la destruction des paysages par une urbanisation abusive ;
- de contrecarrer la dictée du fonctionnalisme générant une dépendance de la voiture, et finalement
- de freiner la flambée des prix du foncier.

La mise en œuvre rapide de toutes ces mesures, y compris la réalisation des projets concrets déjà inscrits dans le programme de construction d'ensembles du Ministre du Logement, des projets en préparation sur le plateau du Kirchberg et sur les friches industrielles au Sud, au Centre et au Nord du pays ainsi que la mise sur le marché des terrains faisant partie des zones de réserves foncières déjà décidées permettra au Gouvernement de générer une augmentation de l'offre à court et à moyen terme de quelque 15.000 unités de logements.

6. Les relations avec le Service du Médiateur

En octobre 2005, le Médiateur a présenté son rapport d'activité couvrant la période du 1 octobre 2004 au 30 septembre 2005.

Il y a lieu de souligner que 8 réclamations introduites pendant la période couverte par ledit rapport concernent le Service des aides au logement. Toutes ces réclamations ont pu être clôturées jusqu'ici.

Après une nouvelle instruction des dossiers concernés au sein du département, 5 réclamations ont donné lieu à une correction alors que dans 3 cas, la décision initiale a été maintenue.

Dans son rapport, le Médiateur constate :

« La collaboration entre les services compétents en matière d'aides au logement et le Secrétariat du Médiateur est satisfaisante.

Monsieur le Ministre ayant le Logement dans ses attributions transmet généralement dans un délai assez rapproché un accusé de réception au Médiateur l'informant qu'il a soumis le dossier pour réexamen au service compétent.

L'instruction des dossiers de la part du Ministère est généralement clôturée dans un délai de deux à trois mois.

Le comportement et l'accueil des fonctionnaires des services visés n'ont à aucun moment été mis en cause par les citoyens lors du dépôt de leur réclamation auprès du Secrétariat du Médiateur.

Aucun réclamant n'a, par ailleurs, invoqué une difficulté à joindre par téléphone les agents publics en charge de leur dossier.

La plupart des réclamations dont le Médiateur a été saisi concernent des demandes de remboursement adressées aux bénéficiaires des différentes aides au logement allouées par le Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement.

Ces demandes de remboursement concernent aussi bien les subventions d'intérêt, les primes à la construction/les primes d'amélioration ainsi que la bonification d'intérêt.

Le fait générateur de la demande de remboursement est le plus souvent un changement dans la situation du ménage bénéficiaire desdites aides avant l'expiration d'un délai d'occupation de dix années, notamment suite au départ d'une personne adulte du ménage bénéficiaire. »

Le Médiateur rappelle ensuite l'importance du respect de la **jurisprudence administrative** en la matière de la part du Département du logement.

« Aucun remboursement d'aides visées au 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 (subventions d'intérêt ou de primes d'acquisition/ primes d'amélioration) ne devrait en principe être exigé lorsqu'un adulte accompagné d'au moins un enfant continue à résider dans le logement subventionné après le départ de son partenaire. »

La législation qu'invoque le Médiateur, en l'occurrence 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, ne parle plus du terme « ménage bénéficiaire ».

En effet, par règlement grand-ducal du 12 juin 2004 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983, la teneur dudit article 9 a été remplacée par la disposition suivante :

« Le logement pour lequel une aide à la construction respectivement à l'acquisition du logement est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente aux bénéficiaires pendant un délai d'au moins dix ans après la date de l'achèvement des travaux de construction respectivement de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition de ce logement. Pour l'aide à l'amélioration, le délai de dix ans commence à partir de la date de l'achèvement des travaux d'amélioration. »

La notion de « ménage bénéficiaire » fut remplacée par celle de « bénéficiaires » étant donné que le tribunal administratif n'avait pas reconnu le sens que le législateur avait voulu donner à cette notion lors de la modification du prédit règlement en mai 2000.

Par contre, le Tribunal administratif avait, en audience publique du 3 janvier 2005, rejeté le recours en annulation d'une décision ministérielle par laquelle le remboursement des aides au logement a été réclamé à une personne ayant quitté le logement subventionné avant expiration du délai de 10 ans, alors que le conjoint a continué à habiter ledit logement.

Dans son jugement, le tribunal estime que la personne ayant quitté le logement doit être considérée comme bénéficiaire des aides au logement au même titre que le conjoint qui continue à habiter le logement, étant donné qu'elle a signé la demande en obtention des aides au logement.

La jurisprudence basée sur l'ancienne version du texte (« ménage bénéficiaire ») et invoquée par le Médiateur ne peut plus être admise aujourd'hui.

7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays

Le 12 octobre 2005, le Premier Ministre Jean-Claude JUNCKER a présenté à la Chambre des députés, en séance publique, la "déclaration de politique générale" sur les priorités du gouvernement pour les mois à venir.

Traditionnellement le Premier Ministre présente en printemps la "déclaration du gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays", communément appelée discours sur l'état de la Nation. En 2005, en raison de l'agenda chargé de la Présidence luxembourgeoise du Conseil de l'Union européenne, cette traditionnelle "déclaration du gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays" n'a cependant pas pu avoir lieu au premier semestre 2005. Aussi la Chambre des députés a-t-elle proposé au Premier Ministre de faire cette déclaration au lendemain du jour de la rentrée parlementaire.

En ce qui concerne **le logement en particulier**, le Premier Ministre a dit :

Ech hunn iech iwwer d'Kompetitivitéit vun eiser Ekonomie ënnerhalen, iwwer Moderniséierungsimpulser déi mer brauchen, iwwer d'Art a Weis wéi een d'Aarbecht zu Lëtzebuerg soll a ka gesinn. Et feelt ee Wuert iwwer d'Wunnen zu Lëtzebuerg. Well wunnen ass wichteg.

Ech muss éierlech zouginn datt ech mat enger gewëssener Gène iwwer de Logement schwätzen. Zanter 1991 hunn ech als Staats- a Finanzminister alles gemaach fir d'Wunnen zu Lëtzebuerg fir jiddfereen hei am Land erschwinglech ze maachen. Ech si bei deem Versuch gescheitert. Wann ech – obschon d'Zäit dofir nach laang net komm ass – haut Bilan ze zéien hätt iwwer mäi politescht Wierken, da fällt mer – dat wäert iech net wonneren – viles a wat ech gutt gemaach hunn. Mee ech fannen, an ech konsideréieren dat als ee grouse perséinlechen Echec, datt ech an der Wunnengsfro versot hunn.

Wunnen a Baue si schrecklech deier zu Lëtzebuerg ginn. Um Wunnengsmaart kucken déi kleng Leit dacks no wat déi aner maachen. Mee si gesinn net wéi se kënne matmaachen.

Ech fanne mech net mat där Fehlentwécklung um lëtzebuerger Wunnengsmaart of. Dofir hätt ech gären datt mer alleguer zesummen eis der Wunnengsproblematik zu Lëtzebuerg objektivorientéiert unhuelen.

A Saache Wunnengsbau leeft näischt wann et tèschent dem Staat an der Gemeng net optimal leeft. Muench Iddi ass hei an der Vergaangenheet ugestouss ginn, wéinech Iddie sinn ëmgesat ginn. Ech hätt gär datt Staat a Gemeng hirer Responsabilitéit fir d'Leit nees gerecht ginn. Si ginn et de Moment net. Ech soen dat mat Insistenz fir d'Regierung an ech soen dat ouni Indulgenz fir d'Gemengen.

Ech schloen nach eng Kéier ee regelrechte Wunnengsbaupakt tèschent dem Staat an de Gemenge vir. Ech hätt gär datt Staat a Gemengen zesummen, do wou et geet, do wou et noutwendeg ass, an et ass bal iwwerall noutwendeg, Wunnengsbauentwécklungspläng ausschaffen.

Wunnengsbauentwécklungspläng an deenen de Staat seet a wat fir engem Mooss an zu wat fir Kritären en déi Gemengen ënnerstëtzt déi enger Vergréisserung vun hirem Wunnengsugebuet op dem Territoire vun hirer Gemeng zoustëmmen. D'Gemenge packen d'Folgekäschte vun der demographescher Explosioun a vun der Wunnengsexpansioun net eleng. De Staat muss hei hëllef. Mir müssen zesumme Baulandreserven uleeën.

Mir müssen d'Offer um Wunnengsmaart stärken, net d'Demande weider ënnerstëtzen. D'Demande gëtt zolidd genuch ënnerstëtzt. D'Offer muss vergréissert ginn. Ech plädéieren, grad wéi de Wunnengsbauminister, fir eng massiv Verbreederung vun dem Bail emphythéotique - et gëtt leider kee lëtzebuergesch Wuert fir dat Instrument. Ech plädéiere fir d'Virkaufsrecht vun de Gemengen. Ech plädéieren derfir datt mer d'Gesetzgebung iwwer déi kommunal Grondsteier esou wäit flexibiliséieren datt d'Gemenge méi héich Steieren op deenen Baulandterrine kënnen imposéieren déi net zu Bauzwecker genotzt ginn. Et ass net eis Absicht Bauterrainen déi Eltere fir hir Kanner halen ze besteieren. Mee 't ass eis fest Absicht, d'Voraussetzung ze schafe fir datt d'Gemengen der Baulandspekulatioun eneresch kënnen entgéint trieden, de Gemengen et z'erlaben der Baulandverdeierung definitiv e Riedel virzeschieben.

Déi steierlech Moossnahmen déi duerch d'Gesetz vum 20. Juli 2004 zur Ënnerstëtzung vun Wunnengsbau agefouert ginn, gi bis zum Joer 2007 verlängert. Mir fuere virun eisen Effort am Beräich vun de Mietwunnengen auszedehnen. Ech soen et nach eng Kéier: de Staat wäert déi sech zum Bauen eegend Terrainen déi en huet zu verbëllegte Präisser op de Baumaart bréngen. Mir brauchen an deenen nächste Joren ee Plus vu 15.000 Wunneenheeten. Mir maachen alles fir datt mer dat fäerdeg bréngen.

Ech wier frou wann d'Chamber d'Regierung regelméisseg a stramm géif interpelléieren iwwer d'Fortschrëtter déi mer bei eise Beméiungen erreechen. Ech si bereet mech deenen Debatten, zesumme mam Wunnengsbauminister, ze stellen.

Résumé en français des principaux points de la déclaration de politique générale en matière de logement

- Force est de constater que tous les efforts entrepris par le gouvernement depuis 1991 afin de rendre possible le logement à des prix raisonnables ont échoué.
- Le gouvernement propose dès lors un véritable pacte pour le logement avec lequel l'État et les communes devront assumer leurs responsabilités, notamment en élaborant des plans de développement pour la construction de logements avec lesquels l'État pourrait offrir une participation aux communes acceptant d'élargir l'offre immobilière sur leurs territoires respectifs.
- L'offre sur le marché immobilier devra être renforcée, la demande ne devra pas l'être plus qu'elle l'est aujourd'hui.
- La bail emphythéotique devra être massivement élargie. La taxe foncière communale devra être flexibilisé au point de permettre aux communes d'imposer davantage les terrains à l'intérieur de zones habitables qui ne sont pas utilisés à des fins de construction de logements, afin d'endiguer la spéculation.
- Les dispositions de la loi du 20 juillet 2004, notamment les mesures fiscales encourageant la construction de logements seront prolongées jusqu'en 2007.
- L'État mettra sur le marché ses terrains constructibles à des tarifs en dessous des prix du marché.

8. 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 ratione temporis, partant aux modalités de la demande conditionnant l'octroi de la prime en question. Il s'ensuit que les modalités d'octroi des primes en question visées par l'alinéa 3 de l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 sont appelées à comprendre également des éléments ayant trait à la période de temps utile durant laquelle une demande peut être formulée (TA 11-7-2001, 12989).

- 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).

9. 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 2005 moyennant un stand d'information à la 21^{me} édition du « Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 4 au 6 mars 2005 à la Luxexpo à Luxembourg-Kirchberg.

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

◇ Conférence de presse

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

La signature de la *première* convention entre l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, représenté par le Ministre du Logement, Monsieur Fernand BODEN, et un établissement financier, en l'occurrence la Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat (BCEE), laquelle définit les engagements de part et d'autre afin de rendre opérationnel une telle aide pour soutenir le financement de garanties locatives, a lieu le 16 novembre 2005.

◇ Conférences

- En collaboration 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 une conférence en date du 29 septembre 2005 dans l'auditoire de la Banque de Luxembourg ayant pour thème « *Living in Urban Landscape* » par M. Kees KAAAN, architecte du bureau Claus en Kaan de Rotterdam/Amsterdam.
- Le Département du Logement et le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire ont organisé une exposition intitulée « *Konstruktive Provokation* » élaborée par le Vorarlberger Architekturinstitut. L'exposition s'est étalée sur une période totale de 2 mois en 3 lieux différents :
 - ° à l'occasion de la 8^{ème} « Semaine Nationale du Logement » du 30 septembre au 4 octobre 2005 (à la Luxexpo);
 - ° lors de la Foire d'automne à la Luxexpo du 15 au 23 octobre 2005;
 - ° à l'Info-Pavillon « SKIP » (Esch-sur-Alzette), où se sont tenues les trois conférences suivantes:

- « *Neue Wohnformen* », sous l'égide des architectes Mme. Christine MULLER et M. Burkard DEWEY du bureau Dewey/Muller de Cologne/Luxembourg (7 novembre 2005);
- « *Vis!on rheintal, ein Leitbild zur räumlichen Entwicklung und regionalen Kooperation im Voralberger Rheintal* », sous l'égide de M. Martin ASSMANN, Dipl-Ing., Abteilung Raumplanung und Baurecht, Amt der Vorarlberger Landesregierung (14 novembre 2005);
- « *Espaces publics* », sous l'égide Mme. Cornelia MÜLLER, Landschaftsarchitektin, Berlin et M. Michel PETIT, architecte, du bureau « michelpetitarchitecte », Luxembourg (21 novembre 2005).

◇ Participation à la réalisation des « Guides OAI 2006 »

Placé sous le patronage du Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils a publié fin 2005 un coffret comportant les guides OAI 2006 « Références Architectes et Ingénieurs-Conseils » ainsi que l'ouvrage « Portrait OAI 1990-2005 ».

Ces publications ont pour but de sensibiliser les maîtres d'ouvrage et le public au rôle déterminant et intégrateur des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

◇ « Semaine Nationale du Logement »

La 8^{ème} édition de cette manifestation s'est déroulée du 30 septembre au 4 octobre 2005 dans les halls d'expositions de la LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg (comme en 2004), ceci notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs et des instituts financiers. Quelques 5000 visiteurs se sont intéressés à cette manifestation.

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

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

Cette association regroupe des conseillers du domaine de l'environnement travaillant auprès de l'Etat, des communes ou d'autres institutions sur base d'un 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 en charge de l'attribution des logements locatifs sociaux réalisés par le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.
- ◇ aux réunions interministérielles dans le cadre du suivi à donner au PAN-inclusion (Plan national d'action pour l'inclusion sociale) 2003-2005
- ◇ aux réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel « Logement »
- ◇ 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 ».

c) Carnet de l'habitat

Les détails de l'activité des experts lors de l'élaboration de carnets de l'habitat 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. Les premiers experts ont ainsi été formés. De plus, le logiciel d'application pour les collaborateurs du département du logement a été défini et la société « Katalyse » a été chargée de la finalisation de la programmation.

d) Réunion d'experts de l'Union européenne à Luxembourg

Dans le cadre de la Présidence luxembourgeoise du Conseil de l'Union européenne et sur invitation du Ministre du logement a eu lieu une réunion d'experts de l'UE à Luxembourg les 9 et 10 juin 2005.

Placé sous le thème « Stratégies en faveur de la réduction des émissions en CO2 dans le domaine du logement », cette réunion s'entendait comme un lieu d'échange d'informations et d'expériences entre les experts et les fonctionnaires compétents en la matière afin de dégager des solutions appropriées pour les différents pays participants.

En vue de préparer cette conférence européenne, un questionnaire a été élaboré par le Département du logement et diffusé préalablement aux différents pays membres de l'UE.

Pour commencer la réunion, une synthèse des résultats de cette enquête était présentée et discutée parmi les 20 pays-participants.

Parmi les nombreuses questions qui se posaient en la matière, il y a lieu de relever plus particulièrement celle ayant trait aux taux d'émission actuels dans les pays respectifs ainsi que celle concernant les potentiels de réduction en matière de CO2 dans le domaine du logement.

D'autres aspects ont également été discutés au cours de cette réunion: p.ex. sensibilisation et formation, encouragements financiers, législation existante et initiatives en cours.

A l'issue de cette réunion, l'initiative « *easy energy check* » du Département du logement et de « *co2online* » fut présentée. Cette initiative permettra dorénavant aux personnes intéressées de connaître via internet (voir notre site www.logement.lu; sous « *easy energy check* ») le taux de consommation de chauffage de leur logement. Ce taux de consommation résulte de la détermination de l'indice énergétique, qui lui, représente l'état thermique du bâtiment respectif.

10. Les activités sur le plan international

- Séminaire du “European Housing Forum” sur le thème « *High-rise housing in central and eastern Europe* » à Bruxelles

Un séminaire sur les problèmes des immeubles d’habitation de grande hauteur en Europe centrale et de l’Est a eu lieu à Bruxelles le 16 février 2005, organisé par l’association « European Housing Forum ».

Un représentant du Département du Logement y a participé.

- Réunion des Ministres du Logement de l’Union européenne à Prague

La 16^e réunion des Ministres du Logement de l’Union européenne s’est tenue les 14 et 15 mars 2005 à Prague. Le thème principal de cette réunion portait sur la rénovation d’immeubles d’habitation de grande hauteur et la restructuration des zones avoisinantes.

Deux représentants du Ministre du Logement y ont participé. Lors de la réunion, les Ministres et représentants des autres pays de l’UE ont été informés sur la réunion d’experts organisée par le Ministre du Logement à Luxembourg les 9 et 10 juin 2005 dans le cadre de la Présidence luxembourgeoise du Conseil de l’Union européenne.

- 20^e session du Conseil d’administration du Programme des Nations-Unies pour les établissements humains (ONU – Habitat) à Nairobi

L’expert chargé par le Ministère du Logement y a participé du 4 au 8 avril 2005, en assistant la Présidence luxembourgeoise de l’UE en ce qui concerne la résolution relative aux conclusions de UN-Habitat dans le cadre de la CDD 13.

- 13^e Session de la Commission du développement durable (CDD 13) des Nations-Unies à New York

La réunion inter-gouvernementale de la 13^e session de la Commission du Développement durable (CDD 13) s’est tenue du 11 au 22 avril 2005 à New-York.

Un expert chargé par le Ministère du Logement a participé à l’entièreté de la 13^e session (et à la réunion préparatoire de cette session, qui s’est déroulée du 28 février au 4 mars 2005 à New York) et y a couvert le volet « Etablissements Humains » pour la Présidence luxembourgeoise de l’UE.

La 13^e session de la Commission de Développement durable des Nations Unies a assuré le suivi de la mise en œuvre des engagements pris lors du Sommet de la Terre en 1992 et du Sommet mondial sur le Développement durable en 2002 relatif à l’eau, l’assainissement et les établissements humains.

La Présidence luxembourgeoise de l'UE a assuré la coordination au sein de l'UE et lors des différentes sessions CDD13. Des réunions WPIEI (*Working Party on International Environment Issues*) se sont régulièrement déroulées au Conseil de l'Union européenne à Bruxelles afin de préparer et de coordonner la position UE en matière de développement durable. Un expert chargé par le Ministère de Logement a participé à toutes ces réunions de travail de même qu'aux réunions de coordination nationale ayant eu lieu à Luxembourg.

- Conférence sur “Energy Saving Measures in High-Rise Residential Buildings and Financial Mechanisms” à Tallin

Une conférence sur les mesures d'économies d'énergies dans les grands immeubles de logements sociaux (et les instruments financiers nécessaires) s'est déroulée à Tallin en Estonie du 8 au 10 mai 2005, organisée par le Kredex (www.kredex.ee), en présence de représentants gouvernementaux des pays de l'UE et de spécialistes dans le secteur.

Un représentant du Ministre du Logement y a participé et a présenté en tant qu'orateur la situation du Grand-Duché de Luxembourg dans ce domaine.

Les présentations des orateurs de cette conférence et d'autres renseignements utiles en relation avec cette conférence sont disponibles sur le site internet suivant: <http://www.mkm.ee/index.php?id=9203>

- Sommet de suivi de la Déclaration du Millénaire (Millénaire +5) à New-York

Le Ministère de Logement était représenté par un expert dans la délégation luxembourgeoise qui a participé à la réunion plénière de la 60^e session de l'Assemblée Générale des Nations Unies du 14 au 16 septembre 2005 à New York.

- 66^e session de la Commission des Etablissements humains dans le cadre du Conseil économique et social des Nations-Unies et de la Commission économique pour l'Europe à Genève

Un expert chargé par le Ministre de Logement a participé à cette 66^e session, qui s'est tenue du 19 au 21 septembre 2005 à Genève.

11. Plan directeur sectoriel »logement »

Dans le programme de coalition annexé à la déclaration gouvernementale 2004, le paragraphe dédié au Département du Logement retient que *« le plan sectoriel « Logement » sera finalisé dans les meilleurs délais. Il comportera un volet contraignant d'une certaine envergure devant permettre la mise en œuvre effective de sa composante programmatique »*.

Le règlement grand-ducal du 30 septembre 2005 définit la composition, l'organisation et le fonctionnement d'un groupe de travail chargé de l'élaboration du projet de plan directeur sectoriel « Logement ».

Le groupe de travail comprend des représentants du Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement ainsi que du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire et peut demander la collaboration ponctuelle d'autres ministères et administrations.

Les objectifs du prédit plan directeur peuvent être énumérés comme suit :

mise en place d'un monitoring, à dimension territoriale, du marché du logement ;
établissement d'une typologie des communes ;
initiation de projets pilotes en matière de logement ;
élaboration d'un système d'aides, de mesures incitatives, voire de contraintes, fiscales et autres ;
mise à disposition d'un parc de logement adéquat ;
détermination et réservation des surfaces, en adéquation avec la mise à disposition d'un parc de logement adéquat.

En ce qui concerne la mise au point de l'évaluation prévisionnelle de la demande dans le domaine du logement, le Ministre du Logement a chargé en 2005 la société « STADTLAND » avec les études y relatives.

Le cahier de charges du Plan directeur sectoriel « logement » prévoit l'élaboration d'un plan d'action intégratif dont le contenu a été défini lors de deux réunions du groupe de travail qui avaient lieu le 4 mai et le 21 octobre 2005. Les modules suivants ont été retenus :

Module 1 : Modération du processus de planification
Module 2 : Coordination avec les autres Plans Sectoriels
Module 3 : Typologie des communes
Module 4 : Réserves foncières et moyens de mise à disposition de surfaces classées
Module 5 : Migration transfrontalière
Module 6 : Communication

Parallèlement le groupe de travail a commencé la discussion des critères pour la sélection des endroits appropriés pour la réalisation à court et à moyen terme de projets pilotes en matière de logement.

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

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

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

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

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

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

Le fonds est administré par un comité-directeur composé de douze membres, nommés et révoqués par le Grand-Duc, dont trois sur proposition des organisations syndicales les plus représentatives, deux sur proposition respectivement de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers. Cinq membres du comité-directeur sont proposés par les

membres du gouvernement ayant dans leurs attributions les Finances, les Classes Moyennes, les Travaux Publics, l'Intérieur et la Famille.

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

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

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

a) Le parc locatif du Fonds

Le parc locatif du Fonds du logement est le plus important du Grand-Duché de Luxembourg. Au 31 décembre 2004, il compte 1413 unités de logement, contre 1402 au 31 décembre 2003.

Ce supplément de 11 unités s'explique par l'apport effectif de :

- 6 logements aménagés dans l'immeuble sis 116-118, rue des Minières à Dudelange ;
- 2 logements au 4, rue St. Ulric à Luxembourg-Grund ;
- 1 maison unifamiliale de la Cité CFL à Pétange ;
- 3 unités du projet sis 33-37, rue de Longwy à Niederkorn ;

et la vente d'un logement 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 22: Parc locatif du Fonds du logement

Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	459	32,48	6,01
Differdange	263	18,62	13,84
Esch-sur-Alzette	178	12,60	6,36
Dudelange	111	7,86	6,30
Rumelange	55	3,89	12,24
Schifflange	52	3,68	6,43
Grevenmacher	31	2,19	7,82
Colmar-Berg	31	2,19	16,77
Bertrange	30	2,13	5,24
Sanem	25 (*)	1,77	1,80
Echternach	23	1,64	5,10
Mertert	21	1,49	6,24
Hosingen	19	1,34	11,67
Bettembourg	19	1,34	2,06
Troisvierges	19	1,34	7,35
Mondercange	17	1,20	2,79
Wiltz	14	0,99	3,05
Ettelbruck	12	0,85	1,63
Remich	10	0,71	3,35
Wellenstein	10	0,71	7,71
Diekirch	6	0,42	0,97
Junglinster	4	0,28	0,68
Pétange	3	0,21	0,21
Steinsel	1	0,07	0,22
TOTAL	1413	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, et 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 2004, le nombre de ces logis s'élève à 71 unités, dont 53 logis pour réfugiés politiques et 18 logis pour travailleurs immigrés.

b) 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 2004, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 1 appartement du projet sis coin route du Vin/rue Schaffmill à revenmacher,
- 2 appartements situés à Luxembourg-Mühlenbach, dans le quartier Echerschmelz » (dont 1 pour la seconde fois, suite au rachat par le Fonds),
- 6 emplacements de parking du même projet « Echerschmelz »,
- 2 surfaces commerciales à Esch-sur-Alzette, rue du Commerce,
- 8 parkings souterrains du projet « Sauerwiss » à Gasperich
- 1 appartement de type locatif à Esch- Lankelz.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 921.622,35 €.

Les 3 appartements vendus durant l'exercice 2004 portent à 1013 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 23: Logements vendus par le Fonds du logement

Communes	Logements vendus	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	600	59,23	7,85
Dudelange	123	12,14	6,98
Esch-sur-Alzette	110	10,86	3,93
Kayl-Tétange	62 (*)	6,12	8,45
Wiltz	29 (*)	2,86	6,32
Grevenmacher	26	2,57	6,56
Ettelbruck	21	2,07	2,85
Walferdange	18	1,78	2,73
Echternach	7	0,69	1,55
Hosingen	6	0,59	3,69
Sanem	6	0,59	0,43
Bettembourg	5	0,50	0,54
TOTAL	1013	100	---

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

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

I. Activités de la SNBHM en 2004 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2004, la Société a concentré ses activités aux travaux de construction à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel* et à Roodt-sur-Syr *Cité a Millesch*.

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 2004, la Société a entrepris les travaux de construction de deux nouveaux immeubles comprenant respectivement 39 et 10 appartements.

Entre 1997 et fin 2004, la Société a construit au total 380 logements, dont 368 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social.

Tous les logements ont été vendus sous le régime du bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans; ils trouvé rapidement des preneurs.

La demande de logements pour le quartier Carmel étant très forte, la Société a décidé de réaliser dans le courant de l'année 2005 une résidence supplémentaire comprenant 46 appartements.

A Roodt-sur-Syr, **a Millesch**, la Société a construit, en plusieurs étapes successives, 59 maisons unifamiliales sur les 124 maisons que comprend le lotissement. Ce projet d'aménagement particulier a été remanié dans le courant de l'année. Les travaux de viabilisation des terrains ont repris dès le printemps de l'année 2004 et la construction de 27 maisons unifamiliales a démarré en fin d'année. La mise en chantier de 19 autres maisons est prévue pour l'été de l'année 2005.

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. Le projet - adapté aux nouvelles dispositions légales et réglementaires en matière d'aménagement communal - a d'ores et déjà été présenté aux instances communales compétentes. La procédure de formalisation du projet sera entamée dans le courant de l'été de l'année 2005.

Au Plateau de Kirchberg, les études et pourparlers en vue du remaniement du projet d'aménagement particulier **Domaine du Kiem** ont été reprises en 2003 et poursuivis tout au long de l'année 2004. Le projet a été présenté aux services compétents en vue d'en arrêter le concept urbanistique. Celui-ci a trouvé l'accord des instances concernées et la procédure de formalisation du projet pourra être entamée dans le courant de l'année 2005. Le nouveau concept prévoit la construction d'environ 400 logements dont 45 maisons unifamiliales.

La Société a poursuivi d'autre part sa politique de diversification et de prospection dans d'autres régions du pays. Cette politique a abouti à de premiers résultats à **Mamer**, projet **op Edemer**. Ici la Société réalisera un ensemble de trente-huit logements dont 20 appartements et 18 maisons unifamiliales. Les plans de ces immeubles sont en phase de la finalisation; les travaux de construction seront entamés en l'automne 2005 dès que seront achevés les travaux de viabilisation du terrain.

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 largement la cinquantaine d'années et la Société a réalisé au cours de ces dernières années d'importants travaux d'entretien et de modernisation. Ceci a impliqué 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

	2000	2001	2002	2003	2004	Variations 2003/ 2004
en millions euros						en %
Montant net du chiffre d'affaires	8,94	8,76	12,13	11,6	10,8	-6,9
Capitaux propres	5,99	6,36	6,71	7,0	7,5	+7,1
Provisions pour risques et charges	3,55	3,43	3,38	3,1	3,1	-
Immobilisations corporelles :	8,04	8,77	7,58	7,76	8,6	+10,8
en logements						
Logements locatifs	146	146	146	158	158	
Locaux commerciaux	2	2	1	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 2004

a) Projets et études

Au cours de l'exercice 2004, le Fonds a finalisé ses études pour l'infrastructure et les immeubles du nouveau quartier d'habitation.

Le plan d'aménagement général (P.A.G.) et le projet d'aménagement particulier (P.A.P.) ont été déposés auprès de la commission d'aménagement, conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Ces documents ont fait l'objet d'un avis favorable de ladite commission le 5 octobre 2004

En plus, le Fonds a finalisé l'étude sur la détermination de la participation aux frais d'infrastructure en faveur des propriétaires des lots qui n'ont pas été cédés au Fonds.

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 2004, 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) Contrôle de la 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 2003 ont été vérifiés et arrêtés par la Cour des comptes le 10 août 2005.

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

Suite à l'approbation provisoire du plan d'aménagement particulier par le Conseil Communal de la commune de Biver le 2 février 2005, le Fonds a conclu une convention avec l'Administration Communale, en vue de la réalisation du P.A.P.

Une réunion d'information avec les propriétaires a été organisée le 3 mai 2005 par le Fonds. Lors de cette réunion, le projet a été présenté afin d'obtenir la prise de position de ces propriétaires quant aux principes de leur participation aux travaux d'assainissement.

Le projet a été approuvé définitivement par le Conseil Communal le 6 mai 2005 et a fait l'objet de l'approbation du Ministre de l'Intérieur le 18 juillet 2005.

En date du 10 mai 2005, le Ministre de l'Intérieur a délivré la permission du cours d'eau dans le cadre du projet de la renaturation de la Syre.

e) Le bilan et les résultats

1. Bilans au 31 décembre 2004 et au 31 décembre 2003

ACTIF	2004	2003
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	2.596.603,15	2.368.661,22
Opérations en cours		
Créances	0	0
Total Actif circulant	2.596.603,15	2.368.661,22

PASSIF	2004	2003
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit	2.564.778,62	2.316.650,61
Dettes sur achats et prestations de Services	31.824,53	52.010,61
Total Dettes	2.596.603,15	2.368.661,22
Résultat de l'exercice	0	0
	2.596.603,15	2.368.661,22

2. Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2004 et 2003

	2004	2003
Variations du stock des opérations en cours	271.787,07	220.961,14
Autres charges externes	(187.732,80)	(134.434,51)
Frais de personnel	(30.654,62)	(30.131,96)
Résultat d'exploitation	53.399,65	56.394,67
Charges financières	(53.399,65)	(56.394,67)
Résultat financier	(53.399,65)	(56.394,67)
Résultat de l'exercice	0,00	0,00

**ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

1. Evolution de la population entre 1980 et 2005	25
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2005	26
3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2004.....	28
4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2004 et 2005 (cumul des mois 1-9).....	29
5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1996 et 2003.....	34
6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1993 et 2003	34
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1993 et 2003.....	35
8. Répartition régionale des logements achevés entre 1993 et 2003	37
9. Prix par m ² de surface habitable.....	38
10. Prix par m ² du volume bâti	38
11. Bâtiments résidentiels construits en 2003 par les divers maîtres d'ouvrage	38
12. Prix par logement et par m ² de surface habitable entre 1970 et 2003.....	39
13. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005.....	47
14. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	48
15. Aides en capital accordées/à accorder entre 1995 et 2006.....	51
16. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1995 et 2006	54
17. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2005.....	59
18. Les chiffres-clés de la période 2000 à 2006.....	61
19. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2005	62
20. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2005	66
21. Remboursement de la TVA-logement et aides au logement accordées par l'Etat entre 1990 et 2005	73
22. Parc locatif du Fonds du logement.....	111
23. Logements vendus par le Fonds du logement.....	112

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2000 et 2005.....	26
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2005.....	27
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1985 et fin 2005.....	29
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1994 et 2005.....	30
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2003.....	33
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1993 et 2003.....	36
7. Evolution des indice des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2005 (base 100 en 1970).....	40
8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005.....	46
9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005.....	46
10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1995 et 2005.....	47
11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1995 et 2005.....	53
12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1995 et 2005.....	53
13. Répartition des aides individuelles payées en 2005.....	59
14. Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2005.....	60
15. Evolution des aides en capital payées entre 1998 et 2005.....	60
16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1993.....	64
17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990.....	72