

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

- Rapport d'activité
 - Rapports d'activité 1990 - 2000 (épuisés)
 - Rapports d'activité 2001 - 2006 (et sur 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 (brochure ; 2001 ; version révisée 2003)
- Programme d'action « Logement » (2001)
- Die Bauthermographie (dépliant ; 2003)
- Les aides individuelles en matière de logement (quatre brochures - version révisée 2003)
 - Construction/Wohnungsbau
 - Acquisition/Wohnungserwerb
 - Amélioration/Wohnungsverbesserung
 - aménagements spéciaux/Spezialeinrichtungen
- 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)
 - 03 *Législation et financement / Gesetzgebung und Finanzierung* (2006)
 - 04 *Le rôle des communes / Die Rolle der Gemeinden* (2006)
- « *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* » (brochure ; 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* »
 - n° 6 (février 2006) « *Les projets de déménagement en 2003* »
 - n° 7 (sept. 2006) « *La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004* »

- « *Le Carnet de l'habitat / Der Gebäudepass* » (brochure ; **2006**)
- « *Bail à loyer* » (**2006**)
La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation

Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement

- « *Guide de la construction* » (Fédération des Artisans)
- **2006-2007** (aussi disponible sur www.logement.lu)
- « *La copropriété* » de Georges KRIEGER (1996)
- "*Mein Taschenbuch 2003*" (Gaart an Heem) (2002)
(*Thema: Neue Impulse für den Wohnungsbau*)

SOMMAIRE

INTRODUCTION

a) version française	7
b) version allemande	11
c) version anglaise	15
d) version portugaise	19

LES CHIFFRES-CLES

23

I. LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT

25

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	26
1.1. La demande de logements	26
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980	26
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2004 et 2005	28
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984	29
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1998	31
1.2. L'offre de logements	32
1.2.1. Logements existants	32
1.2.2. Logements nouvellement construits	33
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1990 et 2004	33
b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés	34
c) Investissements et prix	37

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT

41

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement	42
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2006	42
1.1.1. Les aides en capital	42
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition	43
1.1.1.2. Prime d'épargne	46
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens	46
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	46
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques	57
1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée	57
1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement	48
1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires	48
1.1.2. Les aides en intérêt	49
1.1.2.1. Subvention d'intérêt	49
1.1.2.2. Bonification d'intérêt	49
1.1.3. La garantie de l'Etat	52
1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	52

1.1.5. Les crédits-taudis.....	52
1.1.6. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"	53
1.1.7. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2006.....	54
1.1.8. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement.....	55
1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2005.....	59
1.3. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	59
1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement	60
1.3.2. Application directe du taux de 3%.....	62
1.4 Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2006.....	64
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2006	68
2. Le Service "Info' Logement"	70
3. Le Service "Observatoire de l'Habitat"	74
4. Les activités législatives et réglementaires	80
5. Les relations avec la Chambre des députés	89
a) Questions parlementaires.....	89
b) Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement et la Commission des Pétitions.....	92
c) Heures de questions	92
6. Les relations avec le Service du Médiateur.....	93
7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (volet « logement »)	95
8. Extraits de la jurisprudence administrative	101
9. Les activités sur le plan national	104
10. Les activités sur le plan international	107
11. Plan directeur sectoriel « logement ».....	109
III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	111
1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré »)	112
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	117
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	120
ANNEXES:	
- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	124
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	129

INTRODUCTION

La légère détente des prix de vente des logements observée par l'Observatoire de l'habitat depuis 2004 ne s'est malheureusement pas confirmée en 2006. Cette détente sur le marché du logement a été qualifiée de très fragile, alors que les différents éléments qui sont à la base de cette stabilisation du marché sont très vulnérables. En effet, le côté de la demande est toujours déterminé par une population croissante et ceci depuis le début des années 1980. Actuellement, notre pays compte environ 460.000 habitants.

Le solde naturel de la population en 2006 (1.829 unités) est de 2,4 % moins élevé qu'en 2004 (1.874 unités), alors que le flux migratoire (2.671 unités) est maintenant à un niveau très élevé (+ 69 %).

Comme déclaré assez souvent déjà, 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 2001 et 2004 était de 9.171 unités, correspondant en moyenne à 2.293 unités par année.

Cependant, un nouvel espoir vient de se confirmer au niveau de l'évolution 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.

Et la série continue: le nombre de logements autorisés durant les 9 premiers mois de l'année 2006 a de nouveau progressé de 2,5 % comparé à la même période de l'année 2005.

Cependant, il y a lieu de tenir compte du fait qu'à partir de la date de l'autorisation de bâtir, environ 2 ans sont nécessaires pour construire les logements en question, partant une confirmation certaine de la stabilisation des prix est attendue pour 2008.

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 un total de 116) comptabilise près de 38 % de la population sur seulement 8 % du territoire.

Pour donner encore un coup de pouce supplémentaire à cette tendance prometteuse, deux initiatives importantes du Département du logement se sont concrétisées au cours de l'exercice révolu.

D'un côté, la nouvelle législation sur le bail à usage d'habitation, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006, crée un climat favorable à l'investissement dans la pierre aux fins de location sans pourtant défavoriser la position du locataire. Le lecteur du présent rapport trouvera sub. « 4. Les activités législatives et réglementaires » un résumé des principaux atouts de cette nouvelle législation pour les bailleurs respectivement pour les locataires.

D'un autre côté, un paquet « Logement » a été annoncé par le Premier Ministre dans le cadre de la déclaration sur l'Etat de la Nation le 2 mai 2006. Les principales mesures sont esquissées dans le chapitre 7 de ce rapport d'activités. Reste à préciser que toutes ces mesures annoncées ont abouti à un projet de loi promouvant l'habitat, créant un « pacte logement » avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code civil qui a été déposé le 8 mars 2007 à la Chambre des Députés.

Avec les nouveaux instruments tels qu'ils sont prévus dans ce projet de loi, qui constitueront un complément aux instruments déjà existants, le Luxembourg disposera de moyens utiles pour s'engager dans une politique active de maîtrise foncière, en vue de générer une stabilisation durable du prix du seul produit non reproductible, à savoir le foncier.

EINFÜHRUNG

Die leichte Entspannung, die das „Observatoire de l’habitat“ (Beobachtungsstelle für die Entwicklung am Wohnungsmarkt) seit 2004 bei den Verkaufspreisen für Wohnungen beobachtete, hat sich 2006 leider nicht bestätigt. Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt wurde als sehr gefährdet eingestuft, wobei die verschiedenen Faktoren, die der Marktstabilisierung zugrunde liegen, sehr unsicher sind. In der Tat wird die Nachfrage immer noch durch die - seit Anfang der 1980er Jahre - wachsende Bevölkerung bestimmt. Zurzeit hat Luxemburg rund 460.000 Einwohner.

Der natürliche Bevölkerungssaldo lag 2006 (1.829 Personen) um 2,4 % unter dem von 2004 (1.874 Personen), während die Migration (2.671 Personen) zurzeit sehr hoch ist (+ 69 %).

Wie schon oft erklärt wurde, trägt der Wohnungsmarkt diesen Entwicklungen jedoch nicht immer Rechnung. So lag z.B. die Wohnungsproduktion - eine konkrete Antwort des Marktes auf die tatsächliche Nachfrage - zwischen 2001 und 2004 bei 9.171 Einheiten, was einem Durchschnitt von 2.293 Einheiten pro Jahr entspricht.

Dass es dennoch Anlass zu neuer Hoffnung gibt, hat die rezente Entwicklung bei den Baugenehmigungen bestätigt!

Im Jahr 2002 lag die Anzahl genehmigter Wohnungen bei 2.956 Einheiten, 2003 bei 3.364 (+ 13,8 %) und 2004 bei 3.919 (+16,5 %) Einheiten.

2005 ist die Zahl genehmigter Wohnungen im Vergleich zu 2004 erneut deutlich angestiegen (+ 19,7 %), von 3.919 im Jahr 2004 auf 4.692 Einheiten 2005.

Und der Anstieg hält an: die Zahl der während der ersten 9 Monate 2006 genehmigten Wohnungen ist erneut gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,5 % gestiegen.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ab dem Tag der Baugenehmigung rund zwei Jahre bis zur Fertigstellung der betreffenden Wohnungen vergehen, so dass für 2008 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.

Um den vielversprechenden Trend weiter zu verstärken, wurden im Laufe des vergangenen Rechnungsjahres zwei wichtige Initiativen des „Département du logement“ (Abteilung für Wohnungsbau) konkretisiert.

Zum einen wurde durch die am 1. November 2006 in Kraft getretene neue Gesetzgebung über den Mietvertrag für Wohnungen ein für Investitionen in Mietwohnungen günstiges Klima geschaffen, ohne dass dadurch Nachteile für die Stellung des Mieters entstehen. In Abschnitt 4. „Les activités législatives et réglementaires“ (Tätigkeit im Bereich Rechts- und Verwaltungsvorschriften) des vorliegenden Berichts werden die wichtigsten Vorteile der neuen Gesetzgebung für Vermieter bzw. Mieter zusammenfassend dargestellt.

Zum andern hat der Premierminister in seiner Rede zur Lage der Nation vom 2. Mai 2006 ein Wohnungsbaupaket angekündigt. Die wichtigsten Maßnahmen werden in Kapitel 7 dieses Tätigkeitsberichts skizziert. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass sich sämtliche angekündigten Maßnahmen in einem am 8. März 2007 in der Abgeordnetenversammlung eingebrachten Gesetzentwurf zur Wohnungsbauförderung niederschlugen, der einen „Wohnungsbaupakt“ mit den Gemeinden, die Einführung einer aktiven Baulandpolitik sowie die Änderung verschiedener Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches vorsieht.

Mit den neuen im Gesetzentwurf vorgesehenen Instrumenten, die die bereits bestehenden Instrumente ergänzen sollen, wird Luxemburg über geeignete Mittel verfügen, um eine aktive Baulandpolitik einzuleiten, mit dem Ziel einer dauerhaften Preisstabilisierung bei dem einzigen Gut, das nicht vermehrbar ist, nämlich dem Boden.

INTRODUCTION

The slight easing in house sale prices observed by the Housing Observatory (*l'Observatoire de l'habitat*) since 2004 was not, regrettably, confirmed in 2006. This easing of the housing market was characterised as very fragile, as the different factors that form the basis of this stabilisation of the market are very vulnerable. In effect, the demand side is still determined by a growing population and this has been the case since the beginning of the 1980s. Our country currently has approximately 460,000 inhabitants.

The natural increase of the population in 2006 (1,829 units) is 2.4% lower than in 2004 (1,874 units), while the migratory flow (2,671 units) is now at a very high level (+69%).

As has often been stated, the housing market does not always take account of these developments. As an example, housing production - a concrete response by the market to effective demand - between 2001 and 2004 was 9,171 units, amounting to an average of 2,293 units per annum.

However, there is now new hope which has been confirmed by the increase in planning permissions!

In 2002, the number of houses authorised went up 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 clearly increased compared to 2004 (+19.7%). The number increased from 3,919 units in 2004 to 4,692 units in 2005.

And the trend continues: the number of houses authorised during the first 9 months of 2006 increased again, by 2.5% compared to the same period in 2005.

Account must, however, be taken of the fact that from the date that planning permission is granted, it takes almost 2 years to build the houses in question, consequently a certain confirmation of the stabilisation in prices is expected for 2008.

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

To give additional help to this promising trend, two important initiatives by the Housing Department (*Département du logement*) have taken form during the past year.

On the one hand, the new legislation regarding leases for residential use, which came into effect on 1st November 2006, creates a favourable climate for investing in bricks and mortar for the purposes of leasing, without, nevertheless, putting the tenant at a disadvantage. Readers of this report will find a summary of the main benefits of this new legislation for lessors and tenants respectively in "4. Legislative and regulatory activities".

On the other hand, a “Housing” package was announced by the Prime Minister in the context of the declaration on the State of the Nation on 2nd May 2006. The principal measures are outlined in chapter 7 of this activity report. It must be specified that all these announced measures have resulted in a draft law promoting accommodation, creating a “housing pact” with the communes, establishing an active land control policy and modifying certain provisions of the Civil code, which was lodged on 8th March 2007 with the Chamber of Deputies (*Chambre des Députés*).

With new instruments such as those provided for in this draft law, which are complementary to existing instruments, Luxembourg will have the resources to undertake an active land control policy, with a view to generating durable stabilisation of the price of the sole non-reproducible product, i.e. land.

INTRODUÇÃO

A ligeira acalmia dos preços de venda das habitações que vinha sendo registada pelo Observatoire de l'Habitat (Observatório da Habitação) desde 2004 não se confirmou, infelizmente, em 2006. Esta acalmia no mercado da habitação foi qualificada de muito frágil e os diferentes elementos que estão na base desta estabilização do mercado são muito vulneráveis. Com efeito, a procura tem sido sempre determinada pelo constante crescimento da população, remontando esta tendência já ao início da década de 1980. Actualmente, o nosso país conta cerca de 460.000 habitantes.

O balanço natural da população em 2006 (1829 unidades) é 2,4% inferior ao balanço de 2004 (1874 unidades), enquanto o fluxo migratório (2671 unidades) se encontra agora num número bastante elevado (+ 69%).

Como já se afirmou bastantes vezes, o mercado da habitação nem sempre leva estas evoluções em consideração. A título de exemplo, a construção de habitações – uma resposta concreta do mercado à procura efectiva – entre 2001 e 2004 foi de 9171 unidades, correspondendo em média a 2293 unidades por ano.

Contudo, acaba de se confirmar uma nova esperança a nível da evolução das licenças de construção!

Em 2002, o número de habitações licenciadas elevava-se a 2956 unidades, em 2003 a 3364 (+ 13,8%) e, em 2004, a 3919 (+16,5%) unidades.

Em 2005, o número de habitações licenciadas aumentou nitidamente, mais uma vez, em comparação com o ano de 2004 (+ 19,7%). Assim sendo, o número passou de 3919 unidades em 2004 para 4692 unidades em 2005.

E esta tendência continua: o número de habitações licenciadas durante os 9 primeiros meses do ano de 2006 aumentou mais uma vez em 2,5%, em comparação com o mesmo período do ano de 2005.

No entanto, deve ter-se em conta o facto de que a partir da data da licença de construção, são necessários cerca de 2 anos para construir as habitações em questão, por conseguinte, espera-se uma confirmação incontestável da estabilização dos preços para 2008.

Além disso, a distribuição geográfica da população, que é muito desigual, potencia o risco de aumentar o desequilíbrio precário entre a oferta e a procura de habitações. Convém notar que a região sul do país (12 concelhos dum total de 116) regista cerca de 38% da população em apenas 8% do território.

Para reforçar esta promissora tendência, foram concretizadas duas iniciativas importantes do Département du Logement (Instituto de Habitação) durante o exercício passado.

Por um lado, a nova legislação sobre o arrendamento para fins de habitação, que entrou em vigor a 1 de Novembro de 2006, cria um clima favorável ao investimento nos bens imobiliários para fins de arrendamento, sem contudo desfavorecer a posição dos inquilinos. O leitor do presente relatório encontrará em «4. As actividades legislativas e regulamentares» um resumo dos principais trunfos desta nova legislação para os senhorios e para os inquilinos.

Por outro lado, o Primeiro-Ministro anunciou um pacote «Habitação» no âmbito da declaração sobre o Estado da Nação a 2 de Maio de 2006. As principais medidas encontram-se delineadas no capítulo 7 deste relatório de actividades. Resta ainda informar que todas estas medidas anunciadas resultaram num projecto de lei que promove a habitação, criando um «pacto de habitação» junto dos concelhos, instituindo uma política activa de gestão predial e alterando certas disposições do Código Civil, o qual foi apresentado a 8 de Março de 2007 à Câmara dos Deputados.

Com os novos instrumentos que se encontram previstos neste projecto de lei, que constituirão um complemento aos instrumentos já existentes, o Luxemburgo disporá de meios úteis para se empenhar numa política activa de gestão predial, com o objectivo de gerar uma estabilização duradoura do preço do único produto não reproduzível, a saber, o terreno.

Données de cadrage

- **population:**
459.500 habitants (STATEC, 1.1.2006)
479.707 habitants (SYVICOL, 2007)
- **ménages:** 187.649 (SYVICOL, 2007)
- **ménages propriétaires de leur logement:** 69%
- **logements achevés** (STATEC, 2004): 2.155
dont: dans maisons unifamiliales: 841
dans maisons à appartements: 1.099
autres : 215
- **autorisations de bâtir:** (STATEC, 2005)
nombre de logements : 4692
- **indice des prix de la construction:** 629,56
- **taux d'intérêts au 1.1.2007 :**
pour prêts hypothécaires sociaux : 3,75
pour prêts hypothécaires normaux : 4,75

Les aides individuelles (par rapport à 2005)

- **primes de construction/acquisition:**
nombre de dossiers: 2.182 (-7,2 %)
montant liquidé: 10,14 millions euros (-2,5 %)
- **primes d'amélioration:**
nombre de dossiers: 337 (-24,3 %)
montant liquidé: 0,66 millions euros (-18,5 %)
- **primes d'épargne:**
nombre de dossiers: 450 (-42,5 %)
montant liquidé: 1,1 millions euros (-41,8 %)
- **primes pour frais d'architecte:**
nombre de dossiers: 55 (-32,1 %)
montant liquidé: 0,05 millions euros (-37,5 %)
- **aides pour aménagements spéciaux:**
nombre de dossiers: 4 (+33 %)
montant liquidé: 28.217 euros (+30,2 %)
- **subventions d'intérêt:**
nombre de paiements: 155.076 (-4,8 %)
montant liquidé: 16,91 millions euros (+9,9 %)
- **bonifications d'intérêt:**
nombre de paiements: 388.256 (+0,1 %)
montant liquidé: 35,44 millions euros (+2 %)
- **Total aides individuelles de l'Etat:**
montant total liquidé: 64,37 millions euros (+1,1 %)
- **Total aides individuelles des communes:**
montant total liquidé: 3,96 millions euros (2005)
- **TVA-Logement:**
 - remboursement : 46,16 millions euros
 - application directe 3% : 150,60 millions euros
- **Total aides à la pierre de l'Etat:**
budget voté 2006: 21,82 millions euros

I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT

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

Les facteurs susceptibles de provoquer un décalage entre l'offre et la demande de logements sont avant tout de nature socio-économique et démographique.

Ainsi, du côté de la **demande de logements**, la variable "évolution de la population" apparaît comme un facteur-clé.

Du côté de l'**offre de logements**, le nombre de logements autorisés et achevés traduit en quelque sorte la façon dont le marché du logement répond à cette demande.

1.1. La demande de logements

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

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

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

Au 1^{er} janvier 2006, le Grand-Duché comptait 459.500 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1 % par rapport à 2005.

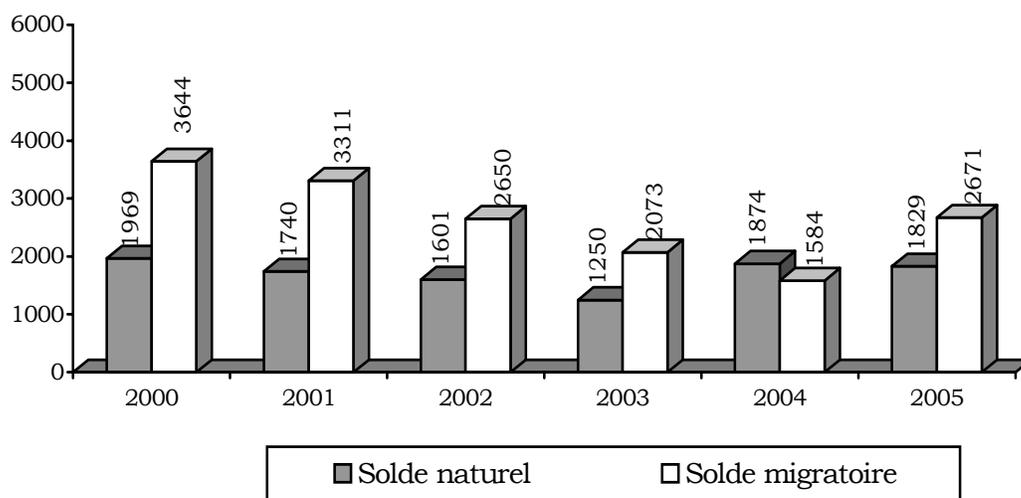
Pendant la seule période de 1995 à 2006, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de 52.900 unités (+13%).

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2006

Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total ⁽²⁾	Variation en %
1980	363.500	+ 708	+ 1.992	+ 2.700	+ 0,74
1985	366.200	+ 3.594	+ 9.506	+ 13.100	+ 3,58
1990	379.300	+ 7.830	+ 19.470	+ 26.700	+ 7,20
1995	406.600	+ 6.826	+20.174	+ 27.000	+ 6,64
2000	433.600	+ 1.969	+ 3.644	+ 5.400	+ 1,25
2001	439.000	+ 1.740	+ 3.311	+5.050	+ 1,15
2002	444.050	+ 1.601	+ 2.650	+ 4.250	+ 0,96
2003	448.300	+ 1.250	+ 2.073	+ 3.300	+ 0,74
2004	451.600	+1.874	+1.584	+ 3.400	+ 0,75
2005	455.000	+1.829	+2.671	+ 4.500	+ 0,75
2006	459.500				

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 3.200 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2006

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
2006	459.500	277.700	181.800
Variations 1981-2006	+ 94.650 (+26%)	+ 7.200 (+2,7%)	+ 87.450 (+92,7%)

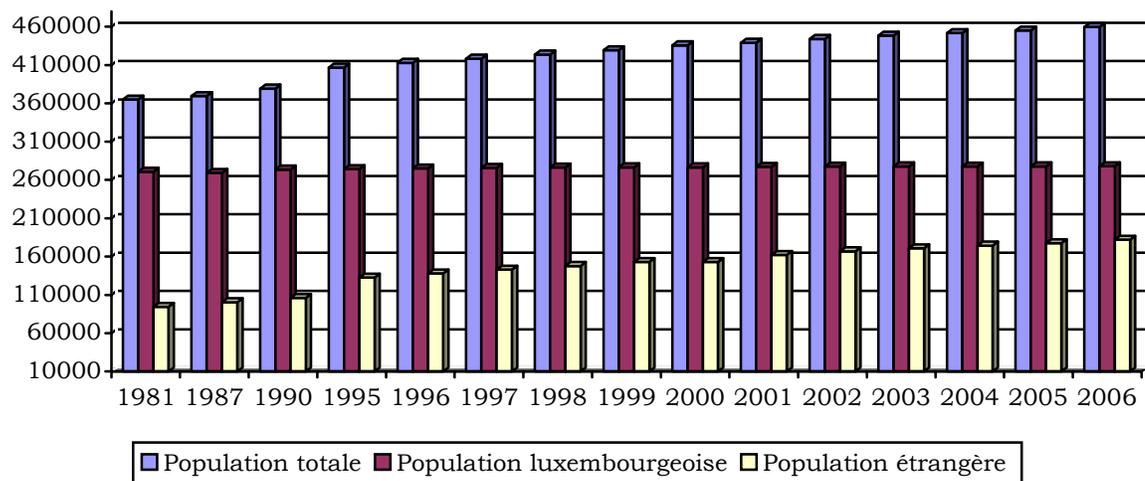
Source: STATEC

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 2006 constitue 92,7% de celui de la population totale.

Ainsi, en 2006, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,53:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2006



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2004 et 2005

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2005 par rapport à l'année 2004 ont été les suivantes:

- Diminution du nombre des naissances :

En 2005, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.371 unités contre 5.452 unités en 2004, soit -1,5%.

- Augmentation du nombre des décès :

En 2005, le nombre des décès comprenait 3.621 unités contre 3.578 en 2004, soit +1,2%

- Solde naturel (naissances/décès) :

L'excédent des naissances par rapport aux décès s'élève en 2005 à 1.829 unités contre 1.874 en 2004 (-2,4%).

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

En 2005, l'excédent migratoire a été plus élevé qu'en 2004, soit +69%, pour s'élever à 2.671 unités.

Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2005

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
2005	5.371	3.621	1.829	2.032	1.046	986

Source STATEC

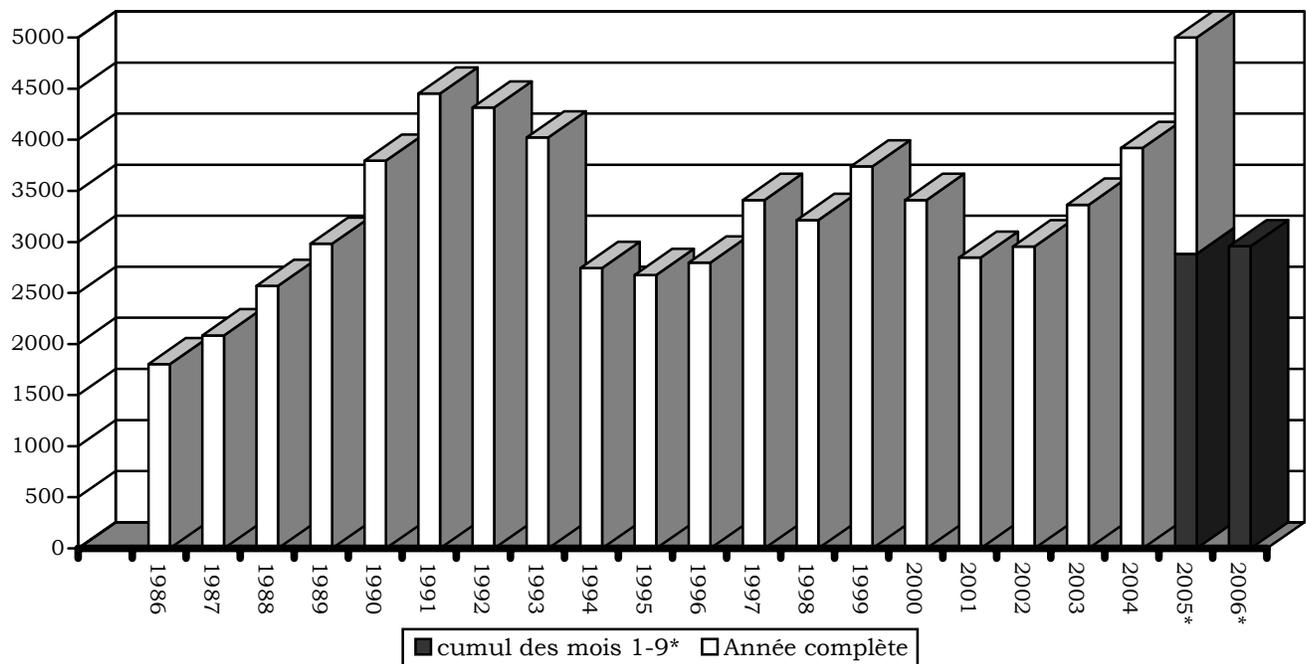
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984

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 2006, 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 2005, soit de 2,5%. Ainsi, le nombre est passé de 2.884 unités en 2005 à 2.957 unités en 2006.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1986 et 2006



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 2005 et 2006 (cumul des mois 1-9)

	2005	2006	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	850	916	+ 7,8
Maisons à appartements			
- bâtiments	226	236	+ 4,4
- logements	1.978	1.873	- 5,3
Logements dans bâtiments non résidentiels	56	168	
Total logements	2.884	2.957	+ 2,5

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a augmenté en 2006 par rapport à 2005 de 7,8%. Celui concernant *les logements dans les maisons à appartements* par contre affiche une diminution de 5,3% pour les 9 premiers mois de chaque année. Quant au nombre total des logements, celui-ci a progressé moins fort que les deux années précédentes.

1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1996

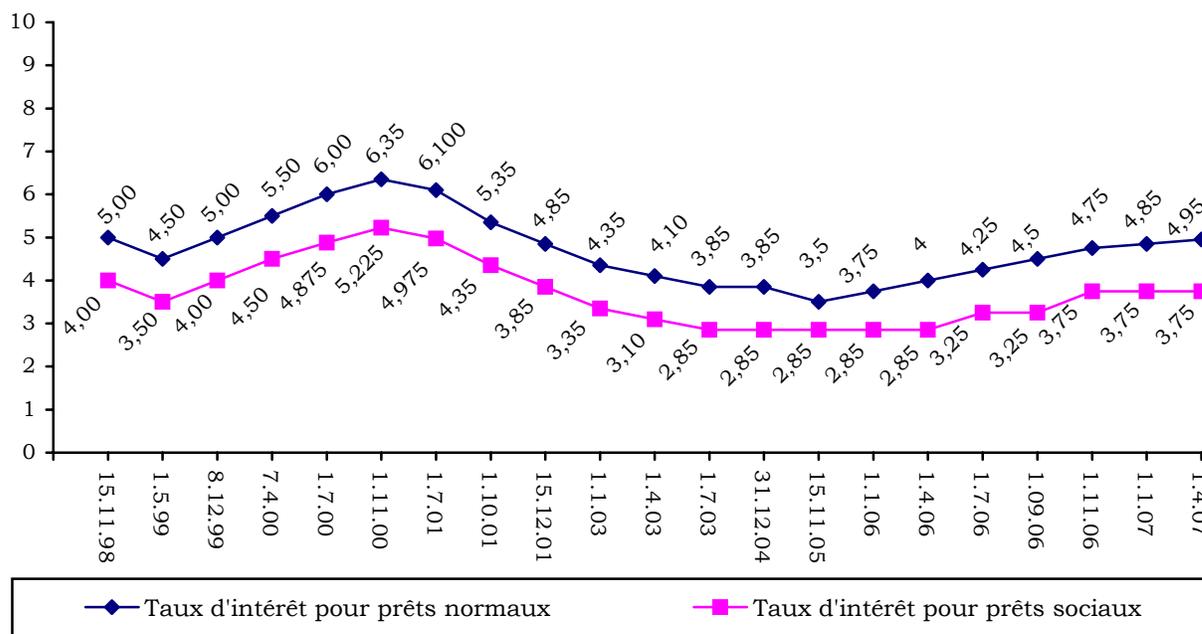
Suite à la détente des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux, les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires ont progressivement diminué entre 1996 et début 1999.

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.

Or, depuis novembre 2005, les taux d'intérêt pour prêts normaux ont de nouveau augmenté constamment pour évoluer de 3,5% à 4,95% au 1^{er} avril 2007. Pendant la même période, le Gouvernement s'est efforcé à maintenir le taux pour prêts sociaux à un niveau réduit. En effet, ce taux est passé de 2,85% à 3,75%.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1998 et 2007



Source et graphique : Département du Logement

1.2. L'offre de logements

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

Vu le nombre croissant de ménages s'installant de l'autre côté de nos frontières, les milliers de ménages logés dans des conditions insatisfaisantes, et le nombre important de ménages surendettés en raison de dépenses engagées pour l'accès à un logement, les pouvoirs publics ont engagé toute une palette de mesures afin de remédier à cette situation.

Dans ce sens, le règlement grand-ducal du 31 mars 2004 modifiant et complétant le 8^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés prévoit un ensemble de quelque 10.800 logements, dont 3.000 à réaliser dans le cadre de trois nouvelles réserves foncières, 1.400 dans le cadre de 4 zones d'assainissement et finalement 6.400 logements, dont 3.140 destinés à la vente et 3.000 logements locatifs, à construire ou à rénover dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles.

De plus, la loi du 30 juillet 2002 ainsi que sa prorogation du 21 décembre 2004 prévoient plusieurs mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation:

- ainsi, à partir de la date de la déclaration du Premier Ministre de 2002 jusque fin 2004, la taxe sur la réalisation de plus-values lors de la vente de terrains ou d'immeubles a été ramenée à 25 % du taux d'imposition moyen;
- le taux d'amortissement accéléré sur les immeubles locatifs en propriété privée a été augmenté de 4 % à 6 %.

Par le biais de la loi du 8 novembre 2002 concernant les aides au logement, d'autres mesures importantes en vue de la promotion du logement ont été concrétisées, telle que la modification des dispositions légales relatives aux aides à la construction d'ensembles, dont:

- ° l'augmentation à 70% - voire même à 75% - du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location par les promoteurs publics,
- ° la participation étatique jusqu'à 100% de la création non seulement de logis pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile, mais également pour les logements destinés à l'hébergement d'étudiants, stagiaires ou apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire par les promoteurs publics.

1.2.1 Logements existants

En centralisant les minutes de tous les actes de mutations de biens immobiliers, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (AED) apparaît comme la source des données relatives au nombre des transactions immobilières. En février 2005, l'Administration de l'Enregistrement a fait parvenir au CEPS/INSTEAD un fichier des mutations immobilières, dans le cadre des activités menées par

l'Observatoire de l'Habitat pour le compte du Ministère du Logement. Cette action s'inscrit dans un projet de l'Observatoire de l'Habitat d'accéder à une meilleure connaissance des marchés foncier et immobilier, ceci dans un contexte de forte augmentation des prix de vente des biens immobiliers au Luxembourg depuis le début des années 2000.

Durant une période qui s'étend de mai 2002 à janvier 2005, soit 2 ans et 9 mois, l'AED a enregistré 25.511 mutations immobilières, dont 12.187 relatifs à des appartements, studios, duplex, etc. (47,8%), 8.958 concernant des maisons (35,1%) et 1.754 (6,9%) relatifs à des terrains et terrains places.

Quant au type de transaction, celui-ci concernait notamment les ventes proprement dites avec 17.580 transactions (69%), suivies de 4.192 ventes en état futur d'achèvement (16,4%) et de 1.335 acquisitions en vue d'une revente (5,2%).

A partir du fichier des mutations immobilières il est possible de calculer les prix moyens des mutations pour les 3 types de biens retenus, à savoir les terrains à bâtir, les appartements et les maisons.

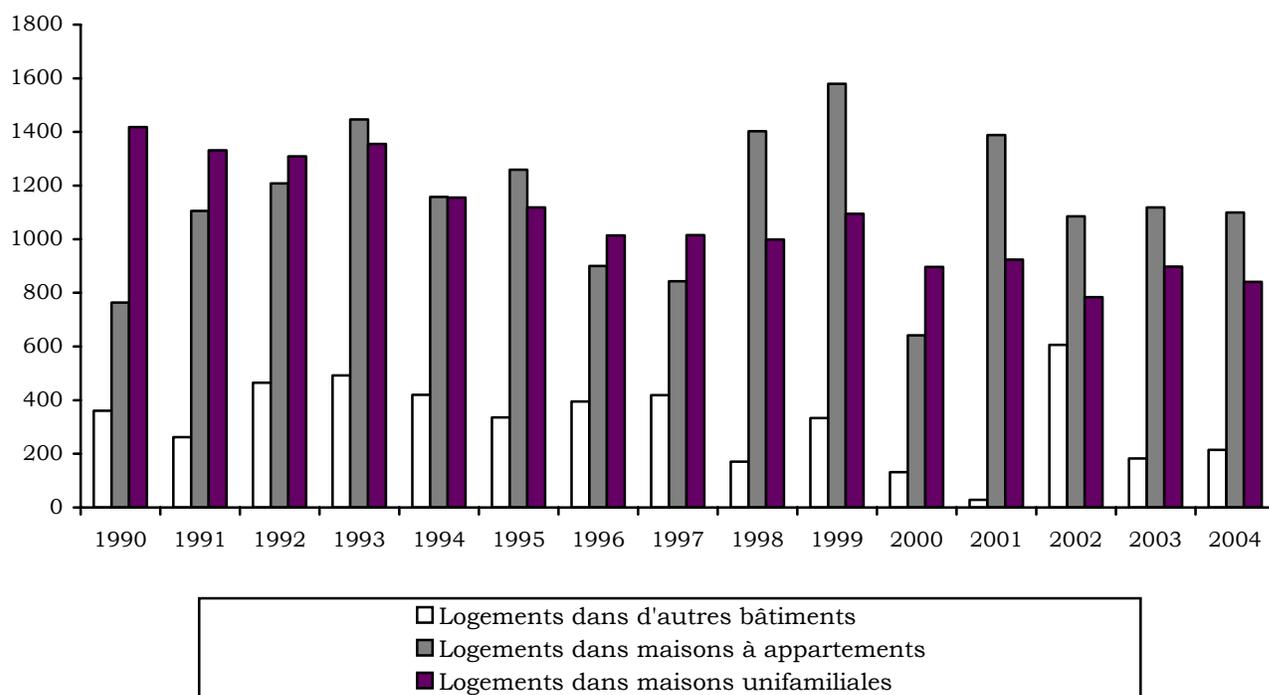
1.2.2 Logements nouvellement construits

a) *Evolution du nombre des logements achevés entre 1990 et 2004*

Entre 1990 et 2004, 35.686 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.379 unités par année.

Entre 1990 et 1999, cette moyenne a été de 2.484 logements achevés contre seulement 2.168 logements achevés en moyenne pour à la période 2000-2004.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2004



Source: STATEC - Graphique: Département du Logement

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*. Quatorze années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 39 %.

Aux 841 maisons unifamiliales réalisées en 2004 correspond une surface totale construite de 238.152 m², soit un volume bâti de 793.116 m³.

Quant aux *appartements achevés*, leur quote-part a atteint 51 % de l'ensemble des logements achevés en 2004 contre seulement 30 % en 1990.

Aux 1.099 appartements correspondent 140.571 m² de surface construite ainsi que 484.282 m³ de volume bâti pour l'année 2004.

b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés

- Evolution de la taille moyenne des logements :

Quant à la *surface habitable moyenne par maison unifamiliale*, celle-ci est quasiment restée stable par rapport à l'année précédente : 179,8 m² en 2003 contre 180,2 m² en 2004. De même concernant celle *des logements dans les immeubles collectifs*, avec 85,0 m² en 2003 contre 87,5 m² en 2004.

Or, de 1996 à 2004, la surface habitable moyenne par maison unifamiliale a augmenté de 6,9 %, celle des logements en maisons à appartement de 12,6%.

Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 1996 et 2004 (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
2004	180,2	+0,4	87,5	+2,5

Source: STATEC - bulletin 8/2006

Evolution du nombre de logements achevés par immeubles à appartements :

Les 186 immeubles à appartements réalisés au total en 2004 comprenaient 1.099 unités de logements.

Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1994 et 2004

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
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	6,8
2001	150	1.237	8,2
2002	119	1085	9,1
2003	162	1.118	6,9
2004	186	1.099	5,9

Source: STATEC - bulletin 8/2006

⁽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.

- Diminution du nombre de logements achevés par 1.000 habitants :

Le nombre de logements nouvellement réalisés en 2004 est de 4,8 unités par 1.000 habitants, alors que pendant les années '90 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 1,9 en 2004.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2004 est de 2,4 contre 3,0 en moyenne dans les années '90.

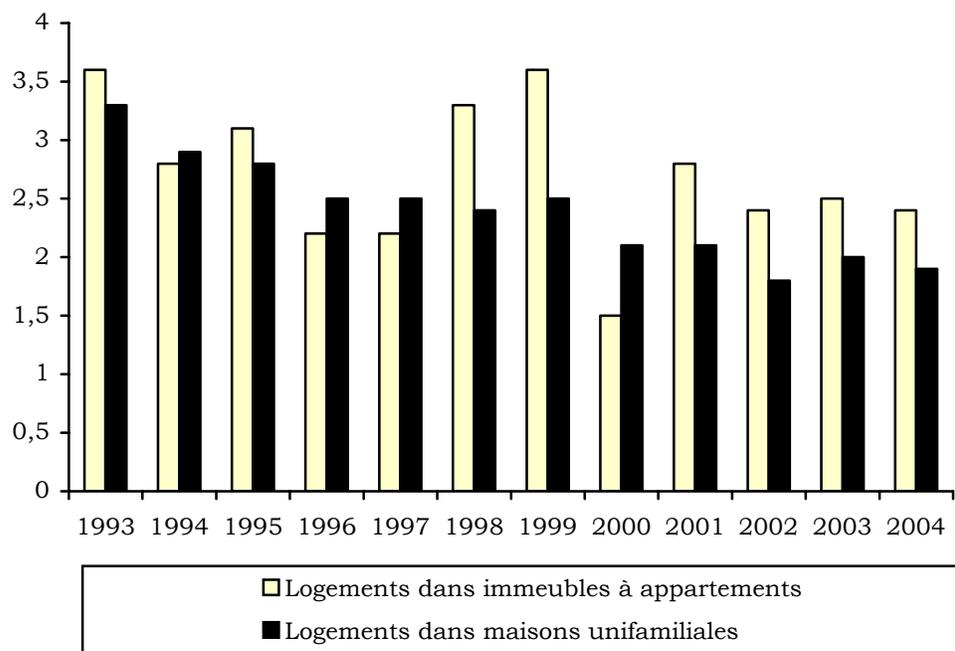
Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1994 et 2004

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.
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
2004	451.600	2.155	4,8	841	1,9	1.099	2,4

Source: STATEC - bulletin 8/2006

⁽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 1994 et 2004



Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

- Nombre de logements achevés selon les régions :

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

- dans le district de Luxembourg : 1.778 logements en moyenne par année, soit - 6,8% par rapport à 2003 ;
- dans le district de Diekirch : 303, +6,7% par rapport à 2003 ;
- dans le district de Grevenmacher : 324, +13,6% par rapport à 2003.

Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 1994 et 2004

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%		
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
2004	1.461 (289*)	67,8 (13,4*)	351	16,3	343	15,9	2.155	-2,2

Source: STATEC - bulletin 8/2006

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

c) *Investissements et prix*

Avec 952 mio de EUR, les investissements globaux dans le bâtiment, qui avaient en 2003 pour la première fois dépassé le cap d'un milliard d'euro, ont été légèrement en recul en 2004. Le coût global des immeubles achevés a ainsi été inférieur de près de 50 mio de EUR au chiffre record de 1 001 mio de EUR réalisé l'année précédente; il a toutefois dépassé de 134 mio de EUR la moyenne des investissements de la période quinquennale 1999-2003.

Dans le secteur résidentiel, les résultats de l'année 2004 s'inscrivent dans la continuité. Avec 508 mio de EUR, le coût des immeubles achevés a été supérieur de 38 mio de EUR à celui de 2003 et de 74 mio de EUR à la moyenne des années 1999-2003.

Le prix unitaire moyen de la construction - qui reflète tant les variations dans la taille et l'exécution des logements achevés que l'évolution des prix de la construction- a atteint 343.000 euros en 2004 (contre 280.000 euros entre 1999-2003) en ce qui concerne les maisons unifamiliales ; pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution des prix a atteint 150.000 euros en 2004 (contre 122.000 euros entre 1999-2003).

Quant aux prix par m² de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.592 euros en 1999-2003 à 1.904 euros en 2004, celui des logements dans les maisons à appartements de 1.524 euros en 1999-2003 à 1.727 en 2004.

Quant au prix par m³ de volume bâti des maisons unifamiliales, celui-ci a atteint 364 euros, celui des bâtiments collectifs 351 euros en 2004.
(Source : Statec-Bulletin 8/2006)

Ci-après le prix par m² de surface habitable des années 2003 et 2004 :

Tableau 9: Prix par m² de surface habitable

	Années		Variations
	2003	2004	
Maisons unifamiliales	1.750 eur	1.904 eur	+8,8 %
Appartements	1.681 eur	1.727 eur	+2,7 %

Tableau : Ministère du logement

Entre 2003 et 2004, le prix par m² de surface habitable a progressé nettement plus fort dans le cas des maisons unifamiliales que dans celui des appartements.

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		Variations
	2003	2004	
Maisons unifamiliales	325 eur	364 eur	12 %
Appartements	314 eur	351eur	11,8 %

Tableau : Ministère du logement

L'évolution du prix par m³ de volume bâti entre 2003 et 2004 a été plus ou moins identique concernant les maisons unifamiliales et les appartements.

Les *bâtiments résidentiels* réalisés en 2004 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2004 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2004 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)	747 (6)	87 -	- -	7 -	- -	841 (6)
Immeubles à appartements	56	129	-	1	-	186
Bâtiments au total	803	216	-	8	-	1.027

Source: STATEC - bulletin 8/2006

D'après le tableau ci-avant, 1.027 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2004, soit -3,1% par rapport à 2003.

Tableau 12: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1970 et 2004

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	
1990	170.873		1.069		87.258		1.004	
1995	216.758		1.299		98.537		1.284	
2000	269.200		1.541		122.000		1.492	
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
2004	343.115	9,0	1.904	8,8	150.293	4,2	1.727	2,8

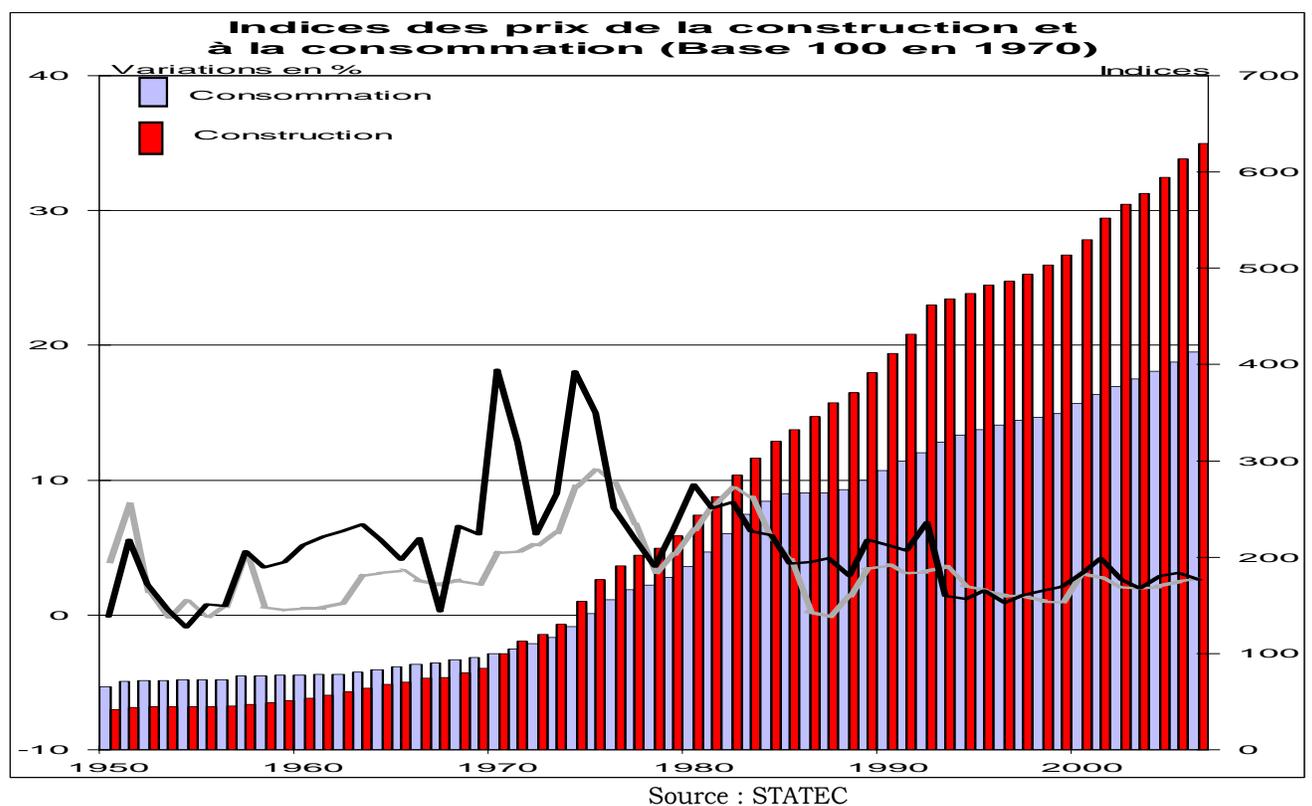
Source: STATEC - bulletin 8/2006

En 2004, le *prix par logement* dans le cas *des maisons unifamiliales* a continué à progresser par rapport à 2003, soit de 9,0 %. 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 moins fort en 2004, soit de 4,2 % par rapport à l'année 2003. De 1990 à 2000, ces prix ont progressé de 40 %.

Concernant le genre des bâtiments, les 841 maisons unifamiliales construites constituent 39% 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 2006 (base 100 en 1970)



L'indice des prix de la construction a atteint en 2006 le taux de 629,56 points, correspondant à une augmentation de 2,6% par rapport à celui atteint en 2005. A titre comparatif, le taux annuel moyen pendant les années 1993-2000 fut de 1,7 %.

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'accès 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 2006

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'accès des particuliers à la propriété d'un logement*, en les aidant à se constituer le capital de départ, à savoir:

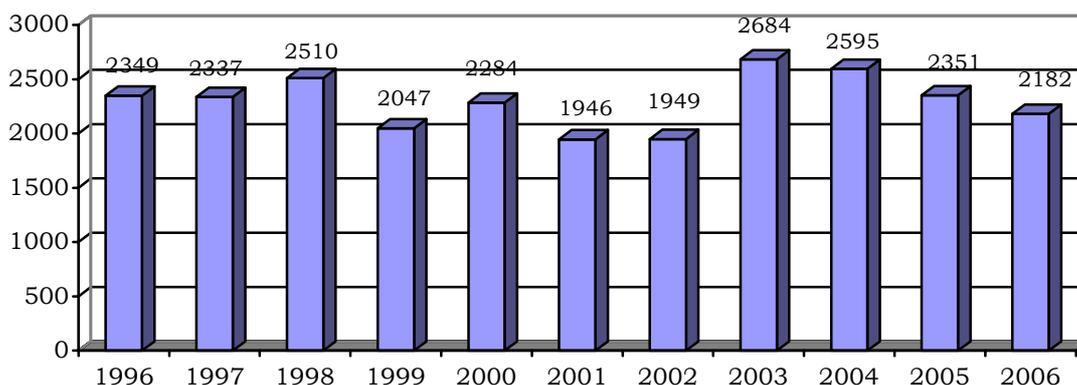
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

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 2.182 unités, le nombre des primes accordées en 2006 a connu une légère dégression comparée à celui de 2005 (-7,2 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 10.148.906 euros en 2006 [-2,5 %].

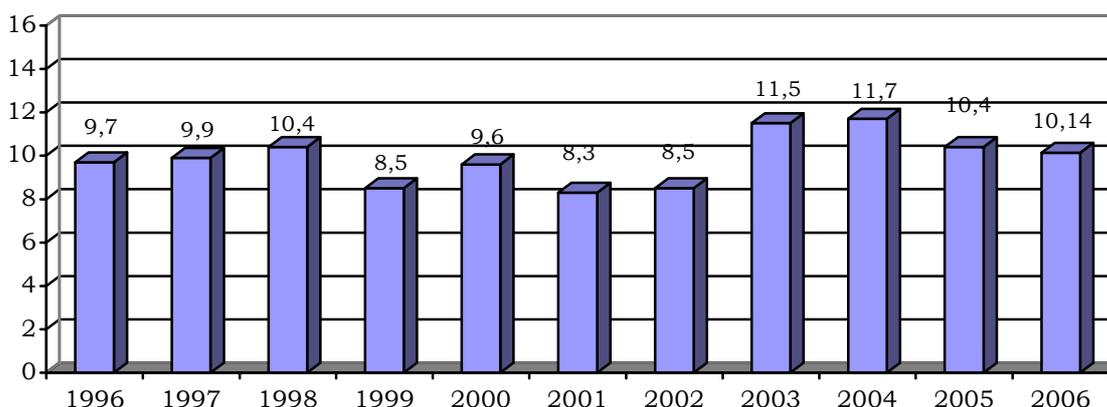
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1996 et 2006



Source et Graphique: Département du Logement

Entre 1996 et 2005 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.292 unités. Quant au chiffre réalisé en 2006, il se situe légèrement au-dessous de cette moyenne avec 2.182 primes accordées (-4,8 %).

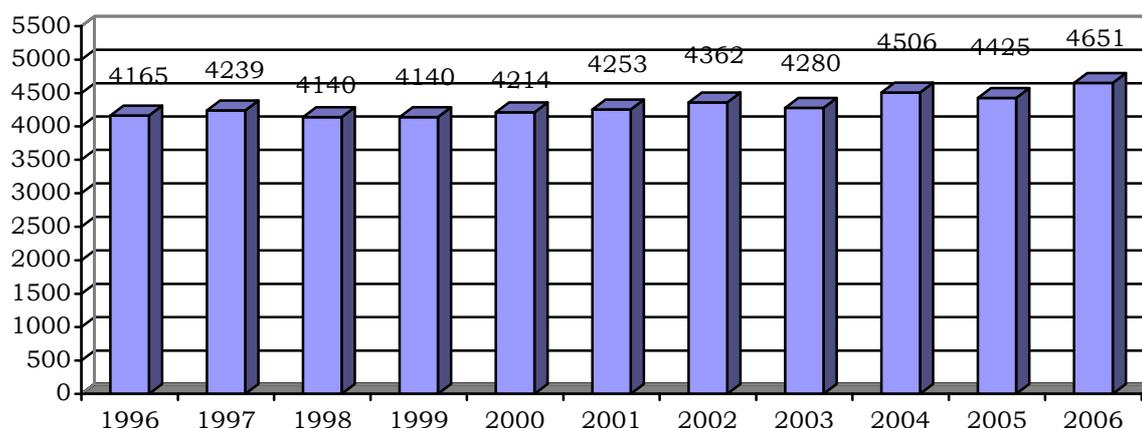
Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1996 et 2006 (en millions euros)



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 1996 et 2006



Source et Graphique: Département du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2006 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été légèrement supérieur (+5,1 %) à celui obtenu en 2005.

Tableau 13: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1996 et 2006

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2006	74	26
Total	Moyenne: 70,9	Moyenne: 29,1

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
2006	905	702	1607	430	145	575	2182

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 2006, avec un rapport de 2,79:1, 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 2006, le nombre de primes admises a été de 450 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.435 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 2006, 754 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 337 (44,7%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 665.377 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 1.986 euros (+67,3 %) en 2006.

Entre 1989 et 2006, un montant total de 19,08 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 13.582 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 2006, 55 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de quelque 981 euros. 39 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 16 concernaient la prime d'amélioration. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 1.970 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 2006, 4 demandes de primes pour personnes handicapées physiques ont connu une suite favorable.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques augmentait de 4.958 à 14.874 euros.

En 2006, le montant alloué a été de 28.217 euros, soit 7.054 euros en moyenne par prime.

Entre 1989 et 2006, 235 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,6 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.

232 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2006.

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 154,5 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1996 - 2007.

Tableau 15: Aides en capital accordées/à accorder entre 1996 et 2007
(en millions euros)

	1996*	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007°
Prime de Construction + Prime d'architectes	3,67	3,19	3,30	3,8	3,05	1,82	2,46	3,25	2,36	2,36	2,33	11,0
Prime d'acquisition	6,38	6,87	7,0	6,0	7,73	4,86	6,09	8,32	9,41	8,12	7,87	
Prime d'épargne	2,35	2,23	3,1	1,64	1,39	0,68	0,66	2,31	2,03	1,89	1,09	1,80
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	1,16	1,29	1,04	1,19	0,91	0,74	0,8	0,71	0,65	0,83	0,69	2,02
Total	13,56	13,58	14,44	12,63	13,08	8,10	10,01	14,60	14,45	13,20	11,98	14,82

* 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 2006, environ 86,5 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor.

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2006, le montant total des remboursements a été de 9,9 millions euros et concernait 3.610 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 3,50 %.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006, un montant global de 16.915.688 euros (+9,94 % par rapport à 2005) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,41 millions euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 155.076 unités en 2006, soit -4,82 % par rapport à 2005.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2006, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 327,6 millions euros, soit en moyenne 18,8 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.

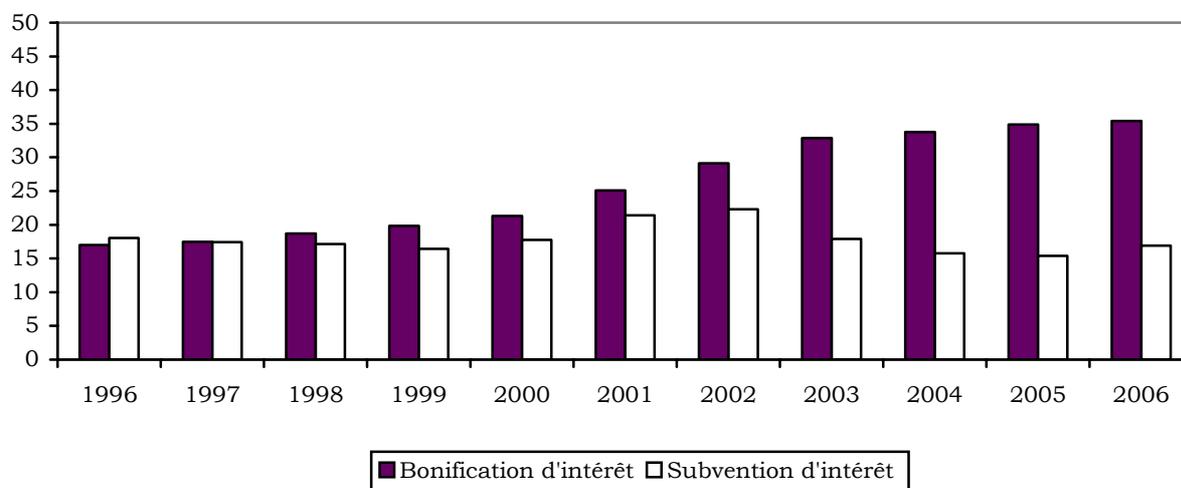
Depuis le 1^{er} juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

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 2006, 388.256 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 35.436.641 euros soit quelque 2,95 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2006, quelque 346,5 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

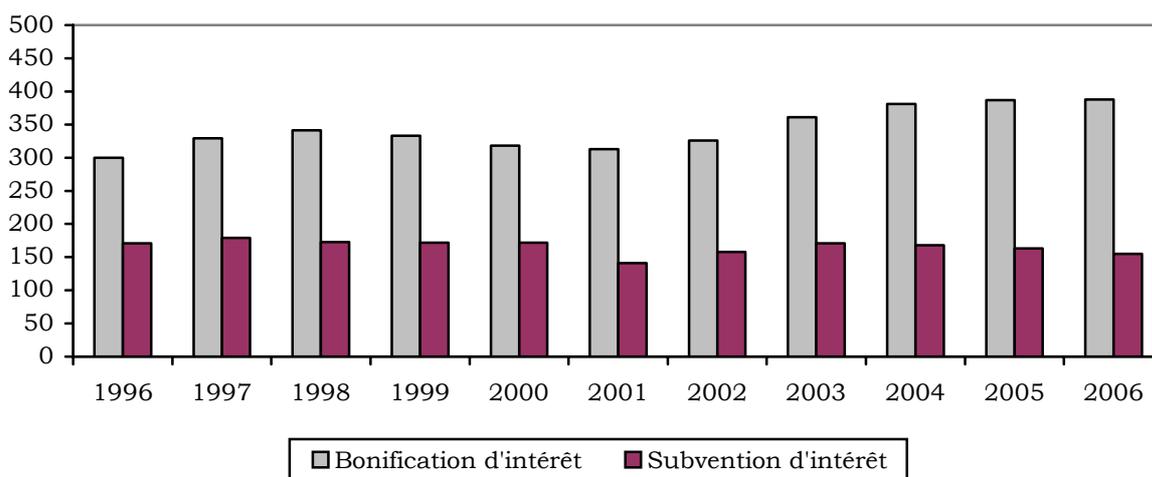
Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1996 et 2006



Source et Graphique: Département du Logement

Aux 52.352.329 euros accordés en 2006 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 543.332 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1996 et 2006



Source et Graphique : Département du Logement

Tableau 16: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1996 et 2007
(en millions euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
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	35,44	16,91	52,35
2007*	54,00		
Total 1996 - 2006			486,07

* 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 486 millions euros entre 1996 et 2006.

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 46 garanties de l'Etat accordées en 2006 s'élevaient en moyenne à 55.668 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.

112 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 104.593 euros ont connu une suite favorable en 2006.

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 2006*

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 2006 (en euros)

1.	Crédits-taudis accordés en 2006	270.200,-
2.	Prêts en cours	
	Solde au 31.12.2006	2.608.107,-
	crédit-taudis accordés en 2006 mais non encore liquidés	66.000,-
	=====	
	Total	2.674.107,-

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

Entre 1989 et 2006, quelque 754 (2006 : 11) demandes ont été adressées au Département du logement, dont 449 (2006 : 8) 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.

Depuis la création de l'association en 1955 jusqu'en décembre 2006, 1020 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2006, 19 familles (10 en 2005) avec en tout 46 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 418.500 euros.

Au 1^{er} janvier 2006 : 102 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2006 : 114 prêts étaient en cours

L'actif, toujours en circulation, s'élève entre-temps à 2.505.788 euros.

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 2006

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 2006*

En 2006, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 55,22 % 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 (31,76%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2005.

▪ *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2006*

Avec 46,93 % des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et des personnes divorcées (41,52 %).

▪ *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2006*

Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu imposable annuel (moins de 19.600 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 2005 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2006

En 2006, 80,88 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

20,5 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 22.500 euros contre 37,1 % en 2005, alors que 60,56 % avaient un revenu imposable supérieur à 22.500 euros.

A relever également que 51,34 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui obtenu en 2005.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2006

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (62,6%) à bénéficier en 2006 d'une subvention d'intérêt. En

général, les résultats obtenus en 2006 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2005.

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

Par rapport à 2005, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 70,5 % en 2006.

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

En 2006, 18,5 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 19.600 euros, alors que 28,9 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 19.600 et 24.500 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2006 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2005, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (85,9 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2006.

- *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 2006: 78,2% contre 78,3 % en 2005.

- *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 2006, 37,4 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, quelque 70,2 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 87,3 % 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 2006*

En 2006, l'Etat a accordé 64,37 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

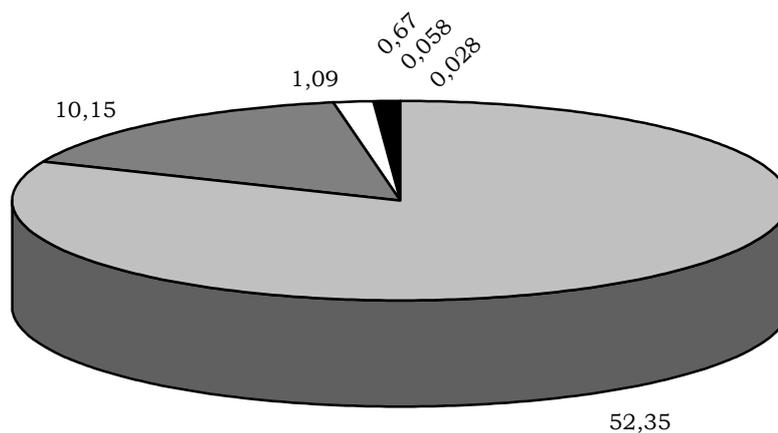
Tableau 17: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2006

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	10,15	2.182
- Primes d'épargne	1,09	450
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	52,35	45.060
- Primes d'amélioration	0,67	337
- Primes pour personnes handicapées physiques	0,028	4
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,058	55
- Aide épargne-logement	0,023	232
Total	64,37	48.320

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2006 a augmenté par rapport à 2005 de 0,73 millions d'euros (+1,15 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2006 par contre une diminution de 5,92 % par rapport à 2005.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2006
(en millions euros)



■ subv./bonif. (52,35)	■ pr. const./acquis. (10,15)	□ pr. d'épargne (1,09)
■ pr. d'amélior. (0,67)	■ compl. archit. (0,058)	■ pr. hand. ph. (0,028)

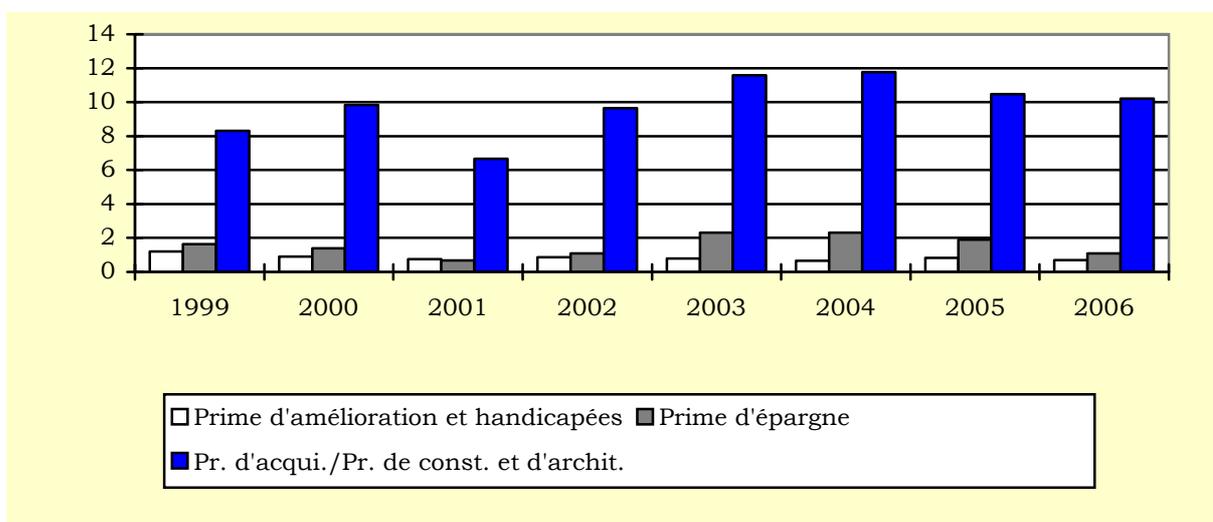
Source et Graphique: Département du Logement

b) *Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2006*

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 2006, quelque 98,2 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

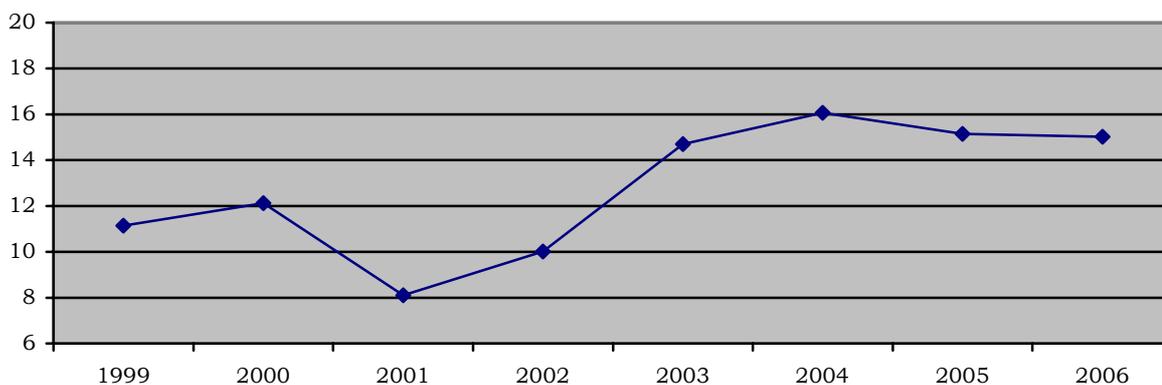
Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2006



Source : Département du Logement

Pour l'année budgétaire 2007, la Chambre des Députés a mis à la disposition du département du logement un montant de 15,03 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 1999 et 2006



Source: Département du Logement

Tableau 18: Les chiffres-clés de la période 2001 à 2007

Type d'aide individuelle	2001 *	2002 *	2003*	2004 *	2005 *	2006 ⁽¹⁾	2007 °	TOTAL
subventions/ bonifications	46 493 150	51 429 701	51 200 000	51 500 000	52 000 000	52 350 000	54 000 000	358 972 851
primes construction	1 764 721	2 881 263	2 862 991	1 913 559	2 209 457	2 270 000	11 000 000	69 126 124
primes acquisition	4 856 320	6 679 865	8 694 975	8 009 558	7 723 470	7 870 000		
primes architecte	56 954	80 574	55 086	76 718	66 613	54 000		
primes épargne	676 403	1 080 886	2 499 969	1 982 661	1 679 713	1 096 000	1 800 000	10 815 632
primes amélioration	661 337	819 274	751 376	653 741	683 310	665 000	2 000 000	6 234 038
primes handicapés	81 798	46 421	60 806	24 683	15 493	28 200	25 000	282 401
carnet de l'habitat	-	-	-	-	-	6 000	200 000	206 000
garanties locatives	-	-	-	-	-	-	500 000	500 000
Aide épargne logement	-	-	-	-	39 300	23 200	200 000	262 500
Divers	124	110	67	43	-	110	110	564
Montants	54 590 807	63 018 094	66 125 270	64 160 963	64 417 356	64 362 510	69 725 110	446 400 110

* 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, 85 communes (73%) ont contribué en 2005 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 2005 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
2005	3,96	+ 40

Ainsi, entre 1994 et 2005 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.

Il a été décidé, à l'époque, 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 2006

1)	Nombre de <u>dossiers</u> introduits	3.810
2)	Nombre de <u>logements concernés</u> par catégories	
	logements nouvellement créés	3.470
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	985
	logements rénovés après 20 ans	<u>2.808</u>
	Total	7.263
3)	Montants des <u>remboursements</u> par catégories :	
	par catégorie de logements :	
	logements nouvellement créés	38.501.031 €
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	3.006.552 €
	logements rénovés après 20 ans	<u>4.655.194 €</u>
	Total	46.162.777 €

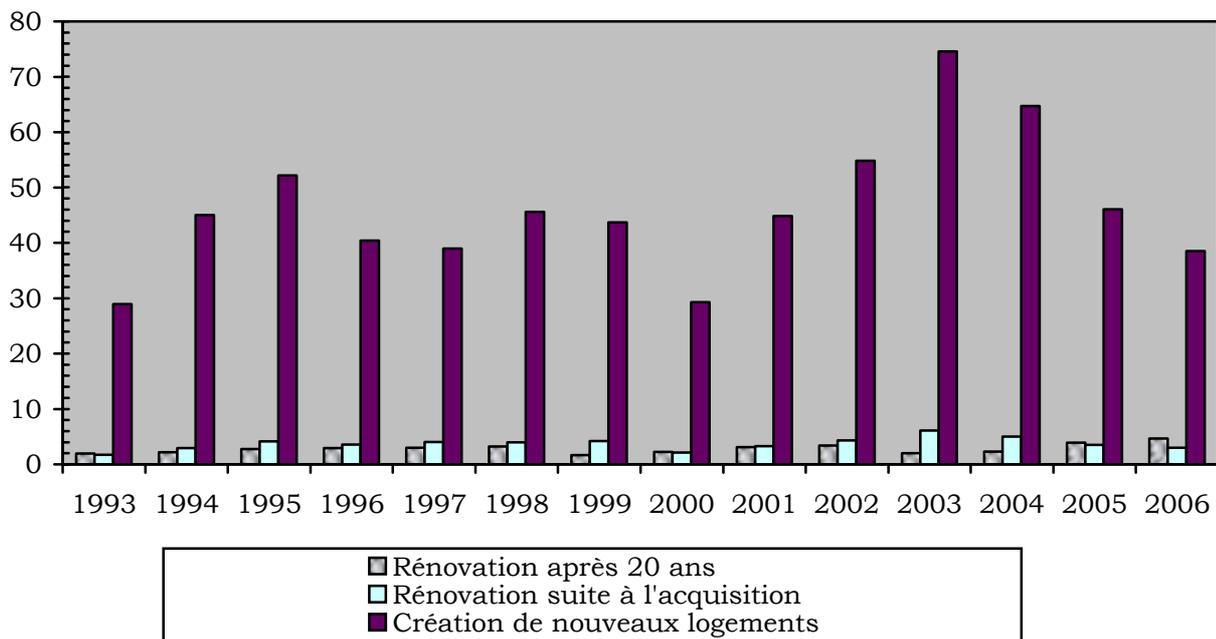
Quelques chiffres concernant le nombre des demandes

Total des demandes introduites depuis 1992	124.177
dont :	
1992 à 2005	114.339
en 2006	3.810
correction comptage*	6.028*

(*Une erreur de comptage au long des années fut constatée en 2006. Un nouveau comptage des demandes effectivement introduites a révélé un nombre de 6.028 demandes non comptés depuis 1992)

Total des demandes traitées depuis 1992	120.448
dont :	
1992 à 2005	113.185
en 2006	7.263
Nombre de demandes non traitées (au 31.12.2006)	3.729

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 2006, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 752,75 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 659,1 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,5% de l'ensemble des montants remboursés entre le 1^{er} février 1992 et le 31 décembre 2006.

Ce nombre impressionnant concerne 53.459 logements (3.470 logements en 2006) nouvellement créés et correspond en moyenne à quelque 12.330 euros par logement.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement**, quelque 3 millions euros ont été remboursés en 2006 (soit 6.5% de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2006).

985 logements (13.6 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2006.

Quant aux **travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans**, quelque 4,7 millions euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires des logements concernés (soit 10 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2006).

2.808 logements (38,66 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2006.

1.3.2. Application directe du taux de 3%

La procédure de l'application directe du taux super-réduit de 3% peut être autorisée pour les travaux de création et de rénovation effectués par les corps de métier dans les limites et les conditions fixées par le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la taxe sur la valeur ajoutée à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectués dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale et fixant les conditions et modalités d'exécution y relatives. Cette nouvelle procédure n'est permise que pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002.

L'assujetti (le fournisseur), chargé de l'exécution des travaux, présente une demande d'application directe du taux super-réduit à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour agrément.

Tableau 20 : Nombre d'agrément et montant de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%

Année	Agréments avisés positivement	Faveur fiscale (12%)
2002	3.114	19.965.084
2003	26.236	92.503.240
2004	35.055	127.341.779
2005	35.417	138.344.226
2006	39.928	150.601.275
TOTAL	139.750	528.755.604

Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Les montants de la faveur fiscale (12 %) n'ont qu'un caractère provisoire étant donné qu'ils se rapportent aux agrément avisés positivement. En effet, ils correspondent aux montants figurant dans les devis introduits par les fournisseurs majorés de 10% par l'administration. Cette majoration est estimée nécessaire du fait que les montants facturés dépassent très souvent ceux proposés dans les devis.

Les chiffres de la faveur fiscale sont actualisés et rectifiés au fur et à mesure que les montants effectivement facturés parviennent à l'administration. Donc, le plus récent les chiffres, le plus provisoire ils sont.

Tableau 21: Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2006
(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
2006	38,501,031.09	3,006,551.85	4,655,194.32	46,162,777.26
TOTAL	659,076,460.41	52,502,937.00	41,171,383.64	752,750,781.05

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2006

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.

Le 8^{ème} programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés, arrêté par le règlement grand-ducal du 16 mai 2002 et complété par le règlement grand-ducal du 31 mars 2004, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat.

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.

Suite aux diverses réunions d'information organisées par les collaborateurs du Département du Logement et du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire dans le cadre de la nouvelle mesure dénommée « pacte logement » (voir chapitre 9), une extension du programme existant est prévue, et cela dès que les communes se seront prononcées sur les projets qu'elles entendent réaliser dans le cadre de ce « pacte logement ».

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

Les deux premières catégories visent à faciliter l'accès à la propriété pour des ménages bénéficiaires d'une aide au logement et qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaire sur le marché privé.

Pour ce type de projets, une participation étatique, pouvant atteindre 50 % des frais d'études et d'infrastructure, 70% des frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts et 50% du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation, peut être accordée notamment aux communes, au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat et à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché. En principe, les projets doivent comprendre au moins 10% de logements locatifs et la commune, si elle est promoteur public, doit participer financièrement à raison d'un tiers de la participation étatique.

Afin de permettre de limiter l'investissement de base nécessaire à la construction, l'article 22 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement tend à promouvoir la procédure de droit d'emphytéose et de droit de superficie en accordant une participation en capital de 40% du prix d'acquisition des terrains à bâtir.

Les communes ayant pu profiter de ces dispositions sont entre autres celles de Steinsel et de Mamer tout en précisant que cette dernière n'agit pas en tant que promoteur direct mais a cédé ses terrains par le biais de l'emphytéose à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché qui elle procède à la réalisation de logements à coût modéré.

Il est à souligner que le Fonds du Logement a systématiquement recours à l'emphytéose, tandis que la Société Nationale des Habitations à Bon Marché a notamment utilisé cette formule de cession des terrains dans le cadre de son projet « Carmel » au Cents (Luxembourg-Ville).

La troisième catégorie de projets vise à élargir le parc de logements locatifs aux couches de la population qui ne disposent pas de moyens financiers suffisants pour devenir propriétaires, malgré les aides à la pierre et à la personne prévues par la loi modifiée concernant l'aide au logement.

A cet effet, l'État encourage les promoteurs publics à réaliser des logements locatifs notamment par le biais d'une participation étatique de 70% (75% pour les communes) 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.

La participation étatique s'élève même à 100% du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, d'aménagement et de premier équipement des logements pour travailleurs étrangers seuls ou demandeurs d'asile, des logements destinés à l'hébergement d'étudiants, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission.

Malgré ces taux de participation très substantiels, force est de constater que les projets de logements locatifs restent presque exclusivement confinés aux seules Villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, à la commune de Schiffange ainsi que dans une moindre mesure aux communes de Diekirch et de Grevenmacher. Même si p.ex. la commune de Betzdorf va entamer bientôt un important projet de logements locatifs, « Bowengsbierg », l'effort général des communes demeure encore que trop occasionnel pour pouvoir espérer un quelconque effet dynamique sur le marché du logement.

Il est donc indispensable de persévérer dans les efforts de sensibilisation des communes et autres promoteurs publics ou privés. A cet effet, le Ministère du Logement a publié deux nouveaux cahiers thématiques, intitulés « Législation et financement » et « Le rôle des communes » ainsi qu'un premier « Newsletter » comportant la présentation de projets à coût modéré dans les communes de Betzdorf et de Heiderscheid.

En 2006, plusieurs communes ont soit procédé à l'étude de nouveaux projets soit entamé ou clôturé la réalisation de nombreux logements à coût modéré.

A titre d'exemple, la Ville de Luxembourg a continué la rénovation de son parc locatif, a entamé la réalisation de nouveaux projets de logements locatifs sis à « rue Lamoensnil », « rue Laurent Ménager » et « 4-12, rue de Trèves » ainsi que de logements pour étudiants sis à « 72, Boulevard de la Pétrusse », et a notamment peaufiné la planification des projets sis à « rte de Trèves » et « rue Münster ».

La Ville d'Esch-sur-Alzette est en train de réaliser plusieurs projets de logements locatifs, notamment les nouveaux projets « rue St.Vincent », « rue du Fossé » et « rue des Remparts », a continué la rénovation de logements locatifs dans les immeubles sis à « Résidence Theisen » et « rue de Macon », et a en outre finalisé le projet « rue JP Michels ». La Ville a également entamé la planification approfondie du projet d'envergure « Nonnewissen ».

La commune de Schifflange a également entrepris des efforts considérables dans la réalisation et la rénovation de projets de logements à coût modéré notamment ceux sis à « rue Belair », « rue Basse/rue du Fossé » et surtout celui du Centre pour seniors « rue CM SPOO ». Elle a également finalisé la planification et va entamer la réalisation du centre mixte de logements pour seniors et étudiants sis à « rue Michel Rodange ».

La commune de Betzdorf a terminé la planification du projet de logements locatifs « Bowengsbierg » et a continué l'étude des lotissements « Am Deich » et « Stiirtzgart » qui prévoient la vente de logements à coût modéré.

La commune de Mamer a acquis des terrains à bâtir au lieudit « Op Edemer » qu'elle a ensuite cédé à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché par le biais de l'emphytéose afin d'y réaliser un projet d'environ 38 logements à coût modéré.

La commune de Heiderscheid est en train de finaliser la planification d'un lotissement qui prévoit la vente de terrains avec plan-type pour la construction de logements à basse énergie.

La Ville de Diekirch ainsi que les communes de Grevenmacher, Steinsel et de Rumelange ont continué la réalisation de leurs projets respectifs.

En ce qui concerne les associations sans but lucratif, la Fondation Caritas a continué la planification de ses projets à Dudelange, Wiltz et Luxembourg. L'a.s.b.l. « Agedoc » (logements pour étudiants) et « l'Association Luxembourg Alzheimer asbl » (logements spécifiques) ont terminé la planification de leurs projets respectifs et vont entamer sous peu la construction des logements.

L'association « Kannerheem Itzeg asbl » a entamé la réalisation de son projet de logements locatifs sis à « Carmel/Cents ».

L'association « Ennerdaach a.s.b.l. » a continué l'aménagement de logements locatifs à Differdange « 132-142, avenue de la Liberté », projet qui sera bientôt clôturé, et a entamé la réalisation du projet à Schifflange « rue de Hédange ».

L'« Hospice Civil d'Echternach » a repris la planification de son projet sis « 17, rue Comte Sigefroi » tandis que les projets de l'« Office Social Ettelbruck » sis dans l'« Impasse de Feulen » devraient être terminés au cours de l'année 2007.

Les projets des Fabriques d'Eglise de Differdange, de Holzem, de Pintsch, de Schweich/Elvange sont encore en voie de planification tandis que ceux de la Fabrique d'Eglise d'Echternach sont arrêtés momentanément en raison d'autres priorités.

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 « Diekirch, rue Vanerus », à « Echternach, Hooveleker Buurchmauer », à « Esch-sur-Alzette, rue Pierre Kersch », à « Hosingen-Hauptstrooss-(Exp&T)», à « Luxembourg-Neudorf, bei der Kapell », à « Luxembourg- rue Pasteur », à « Luxembourg-Hollerich », à « Luxembourg-rue de Neudorf », à « Luxembourg-Val St.André », à « Mersch/Berschbach/Hinter Jans » et à « Pintsch-Enneschte Wee/Hooser Strooss ».

Le Fonds du logement a commencé ou continué entre autres ses projets à « Luxembourg-Carmel », à « Differdange-Grand-rue » à « Differdange-Peschkopp », à « Differdange, avenue de la Libération », à « Differdange- Grand Rue », à « Ettelbruck- rue Prince Henri » , à « Luxembourg-Grund, rue de Trèves/rue Munster », à « Marnach Hauptstrooss», à « Niedercorn, rue de l'Hôpital », à « Rodange, Maison Pierre » et à « Schuttrange-Kraizgaass ». Il a clôturé notamment divers *projets sis* à « Luxembourg-Grund 23-25, rue St.Ulric », à « Luxembourg, rue Henri VII », à « Luxembourg, 18, rue Laurent Menager », à « Luxembourg-Dommelange, rue de Beggen » et à « Rumelange, anciennes Friches ».

La SNHBM, pour sa part, a étudié par exemple des projets à « Bonnevoie-Itzegerknupp », à « Luxembourg-Kiem » , à « Harlange » et à « Sandweiler » . Elle a continué la réalisation de ses projets à « Mamer », à « Cents/Carmel » et à « Roodt-sur-Syre » et a acheté des terrains sur divers sites sis entre autres à Contern et à Belvaux.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2006

Pendant la période allant de 1990 à 2006 l'Etat a accordé quelque **2,4 milliards** euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

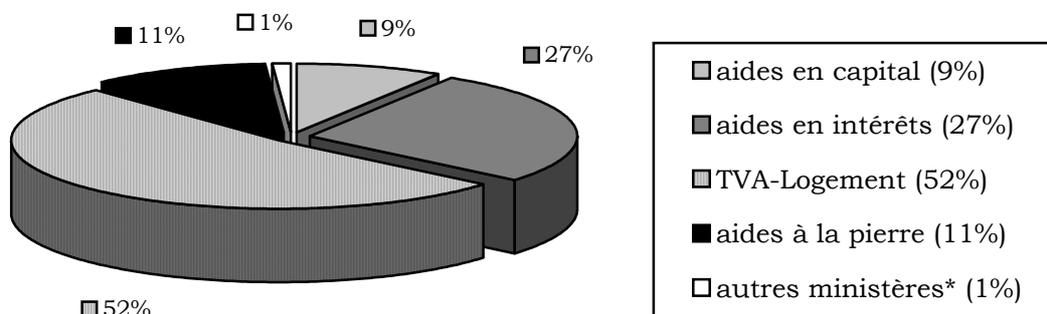
- 233,47 millions euros (9 %) versés sous forme d'aide en capital ;
- 670,17 millions euros (27 %) sous forme d'aides en intérêt ;
- 268,96 millions euros (11 %) sous forme d'aide à la pierre.

Quelque 752,75 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992.

Sous le régime de l'application directe de 3% en matière de TVA-logement, depuis l'introduction de ce régime en 2002, la faveur fiscale (provisoire – voir aussi chapitre 1.3.2) s'élève à 528,76 millions euros.

La faveur fiscale globale en matière de TVA-Logement s'élève donc à 1.281 millions euros, soit 52 % du montant total des aides étatiques.

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 22 : Les aides directes et indirectes de l'Etat en matière de logement accordées entre 1990 et 2006
(en millions euros)

libellé	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006*
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	12,42	11,98
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	50,37	52,35
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	12,85	21,82
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	75,64	86,15
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	3,50
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	46,16
application directe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,96	92,50	127,34	138,34	150,60
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	165,45	253,85	282,40	273,18	286,41

* Les montants affichés pour l'année 2006 sont provisoires étant donné que l'année budgétaire n'est pas encore clôturée

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 aux adresses suivantes :

- à l'Info' Logement, coin avenue Gaston Diderich/bd Grande-Duchesse Charlotte à Luxembourg-Ville ;
- au « Biergeramt » de l'Hôtel de Ville d'Esch-sur-Alzette (depuis octobre 2006).

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 et renseignements généraux concernant l'habitat

A l'instar des années précédentes, un nombre considérable de personnes se sont présentées au cours de l'exercice 2006 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 la suppression de ponts thermiques.

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

Le service « Conseils en construction » de l'Oeko-Zenter Lëtzebuerg profite d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Il complète le Service Info-Logement dans ses activités de consultation. « Info-Logement » s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés; les architectes, planificateurs, associations professionnelles et communes peuvent se faire conseiller par l'Oeko-Zenter.

- Campagne concernant les données sur le chauffage CO2-Online

Une campagne concernant les données sur le chauffage a été préparée en étroite collaboration avec le ministère du Logement ; il s'agit d'une mesure de sensibilisation prévue au niveau national. Un tableau comportant les données sur le chauffage au Luxembourg et une première feuille d'informations ont été élaborés. La campagne doit se dérouler en automne 2007.

- Brochures d'information sur le chauffage

Une deuxième édition consacrée au sujet « Le chauffage dans les constructions anciennes et nouvelles » a été élaborée. Ce cahier est publié dans le cadre de la série de brochures d'information thématiques dédiées à la construction. Ces brochures sont rédigées par le service « Conseils en Construction » et publiées par le ministère du Logement.

Une troisième brochure est prévue pour 2007.

- « Oeko-Zenter Lëtzebuerg » - téléphone vert

Le « Oeko-Zenter Lëtzebuerg » propose des conseils par téléphone indépendants concernant des questions écologiques d'ordre général ou plus spécifiques ; le service « Conseils en Construction » s'occupe des questions énergétiques et écologiques liées à la construction.

En 2006, le nombre des appels et le temps de travail requis pour les consultations ont augmenté de 50%. Comme au cours des années précédentes, les questions tournaient essentiellement autour de deux sujets. D'une part il y a toujours les questions concernant les matériaux de construction écologiques. D'autre part on note une forte augmentation des questions se rapportant à l'efficacité énergétique des bâtiments. Beaucoup de gens recherchent des informations sur la rénovation énergétique des constructions anciennes.

- Efficience des coûts des maisons à faible consommation d'énergie et des maisons passives, lotissement à Heiderscheid

La commune de Heiderscheid construit un ensemble de 23 maisons unifamiliales dans le lotissement « Lascht Driecht » à Eschdorf. Le projet est soutenu par le ministère du Logement. 14 maisons sont construites sous forme de logements subventionnés. Il s'agit d'une cité avec des maisons écologiques à faible consommation d'énergie, vendues à des prix abordables, pour lesquelles on utilisera essentiellement des matériaux écologiques. La méthode de construction à faible consommation d'énergie est le standard minimum que l'on veut atteindre pour toutes les maisons de la cité. Les maisons passives sont proposées en alternative. Les futurs propriétaires pourront choisir entre les maisons à faible consommation d'énergie et les maisons passives.

Dans ce contexte et sur demande du ministère du Logement, le service « Conseils en Construction » de l'Oeko-Zenter a élaboré des concepts

énergétiques pour l'ensemble des maisons conçues comme maisons à faible consommation d'énergie. Les calculs pour les maisons passives prévues en alternative ont été faits pour les différents types de maison et se rapportent tant au point de vue énergétique que financier. Les considérations financières comprenaient aussi bien les frais supplémentaires lors de la construction des maisons que les périodes d'amortissement pendant l'utilisation des maisons, tant pour les maisons à faible consommation d'énergie que pour les maisons passives. Ces consultations énergétiques se déroulaient au cours de la phase de planification et en étroite collaboration avec l'architecte.

- Newsletter du ministère du Logement

Les études dans le cadre du projet de construction de logements à Heiderscheid ont été publiées dans une newsletter du ministère.

- Conférences

Dans le cadre d'actions de consultation au niveau communal, le service « Conseils en Construction » a tenu des conférences consacrées à la rénovation des constructions anciennes ou aux économies d'énergie et à la réduction des frais par des maisons à faible consommation d'énergie.

- Divers

Des articles publiés dans différents quotidiens luxembourgeois abordant le sujet de la rénovation énergétique des vieilles constructions.

- Oekofoire

Le contrôle d'admissibilité de tous les exposants des secteurs de la construction, de l'habitat et de l'énergie incombe au service « Conseils en construction » de l'Oeko-Zenter Lëtzebuerg. Ce même service disposait de son propre stand d'information à la foire ; il mettait l'accent sur le sujet de la rénovation énergétique des vieilles constructions et les habitations à haute efficacité énergétique.

- Tours de l'énergie

Collaboration aux tours de l'énergie du Mouvement écologique.

d) Thermographie

La consultation en matière énergétique est devenue un point central de la consultation en matière de construction écologique.

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 propriétaires de logements anciens présentant des problèmes d'humidité et/ou de moisissures.

3. Observatoire de l'Habitat

L'ensemble des travaux effectués en 2006 a été déterminé lors de la préparation du programme annuel présenté au Ministère du Logement en 2005.

Ce programme annuel a été validé conformément à la convention cadre de l'Observatoire de l'Habitat, signée entre l'Etat 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 2006

Le programme de travail de l'année 2006 se structure à partir des trois objectifs fondamentaux de l'Observatoire de l'Habitat, qui sont les suivants :

- 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 nécessité la définition de sujets prioritaires. Les domaines retenus pour l'année 2006 reprennent trois thèmes formulés et engagés avec le Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement lors de la création du Service de l'Observatoire de l'Habitat, à savoir :

- la disponibilité foncière dans les communes ;
- la stratégie foncière dans les communes ;
- les prix proposés à la vente et à la location.

A ces points, trois nouveaux sujets se sont ajoutés et complètent ainsi les démarches d'analyse déjà engagées :

- la consommation foncière dans les communes ;
- les conditions de logements des ménages ;
- la demande des ménages en matière de logements.

b) Etat d'avancement des missions 2006

Les missions programmées sur l'année 2006 ont été réalisées dans leur ensemble par rapport aux objectifs assignés. Nous noterons que l'analyse de la disponibilité foncière est un travail qui s'inscrit sur une période de temps plus longue que les autres études en raison, notamment, des difficultés rencontrées pour disposer de données fiables à une échelle très fine.

L'état détaillé des réalisations pour l'année 2006 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 Département dans le développement des partenariats avec les administrations et les organismes producteurs d'informations en matière de logement (STATEC, Enregistrement, ACT, Contributions, etc.).

Les contacts développés depuis la création de l'Observatoire avec les responsables des administrations et des organismes identifiés pour leur compétence en matière de logement ont été poursuivis. Ils ont permis de concrétiser et d'animer un groupe de travail avec la DATER et le Département des Affaires communales du Ministère de l'Intérieur dans le cadre de l'étude de la disponibilité foncière.

Par ailleurs, ces contacts ont également participé à la préparation du Plan Sectoriel Logement en 2006.

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 fichiers sur la construction achevée (STATEC) ;
- les fichiers des autorisations de construire (STATEC) ;
- les fichiers sur les ventes de biens immobiliers (STATEC) ;
- un extrait des ventes enregistrées (Adm. De l'Enregistrement) ;
- les plans d'aménagement général (communes/DATER) ;
- les plans d'aménagement particulier (DATER).

La collecte d'information est également enrichie par les données dont dispose le CEPS/INSTEAD, grâce à l'enquête annuelle EU-SILC. En effet, des questions sur le logement et l'habitat sont régulièrement intégrées dans cette enquête.

Parallèlement, le Service de l'Observatoire de l'Habitat poursuit 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 2006 alimentent les différentes bases de l'Observatoire de l'Habitat, à savoir :

- la base de données 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 ;
- la base de données sur les prix de vente et de location concernant les biens 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 100.000 observations et permet l'élaboration de statistiques et d'analyses sur les prix ;
- la 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), des Communes (PAG) et de la DATER (PAP).

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, qui sont les suivants :

- La consommation et la disponibilité foncière dans les communes

En complément de l'étude sur la consommation foncière, le Service de l'Observatoire de l'Habitat a également entrepris d'évaluer la disponibilité des terrains à bâtir sur tout le pays, ceci dans un contexte où l'accès au logement est rendu problématique.

L'objectif principal est de localiser, qualifier et quantifier les terrains constructibles encore disponibles dans chaque commune afin d'établir des statistiques pour l'année 2004 sur tout le pays. La méthodologie mise en place pour estimer cette disponibilité foncière, ainsi que le degré de mobilisation théorique des terrains, a été validée par le département du Logement en début d'année. Elle nécessite la collaboration de différentes administrations, à savoir l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire. A partir d'octobre 2006, cela s'est concrétisé par une coordination interministérielle entre le ministère du Logement (commanditaire de l'étude), le CEPS/INSTEAD (exécutant), la DATER et les Affaires communales du ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire (fournisseurs de données telles que PAG et PAP), dont le but est de fédérer les compétences afin d'éviter, entre autres, des erreurs au niveau de la digitalisation des PAG.

L'objectif fixé était la présentation, lors de la Semaine Nationale du Logement (septembre-octobre 2006), des premiers résultats de la disponibilité foncière pour 36 communes prioritaires (qui correspondent aux centres régionaux du pays). Le département GEODE a fourni en fait 45 communes et les a présentées lors de diverses communications de la

manifestation. Fin 2006, l'Observatoire a complété cette disponibilité foncière en ajoutant 4 communes, le total étant fin 2006 de 49 communes.

Parallèlement, l'Observatoire a mis en place un outil de restitution de la disponibilité foncière à partir du logiciel ArcIms afin de permettre une consultation Internet des résultats.

- La stratégie foncière dans les communes

Une étude du jeu des acteurs qui interviennent dans le marché foncier a été menée en 2006. L'objectif était d'analyser les comportements et les représentations des communes, pour mieux comprendre leurs intérêts, leurs objectifs et leurs stratégies. Il en ressort que l'attitude plutôt passive de certaines communes n'est pas nécessairement un manque de volonté, mais une absence de moyens d'ordre technique et financier.

- Les prix proposés à la vente et à la location

▪ Prix annoncés

L'Observatoire de l'Habitat effectue depuis avril 2003 un relevé systématique des annonces immobilières paraissant dans le pays. Après 3 années de collecte, les éléments nécessaires ont été rassemblés pour envisager une consolidation des indicateurs de l'Observatoire. La période d'observation, la fiabilité scientifique de la base, ainsi que la disponibilité de données extérieures permettant des comparaisons, admettent en effet le développement d'un indicateur plus robuste. Aussi, une nouvelle méthode, inspirée des travaux développés par la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier), a été définie. Cette méthode repose sur l'agrégation d'indices élémentaires pondérés, calculés à partir des valeurs moyennes des strates identifiées par segments. L'application de cette méthode sera effective à compter du 1er trimestre 2007.

Parallèlement, le département continue l'extraction régulière des données de la base « Prix », avec un dédoublonnage des annonces en vue de la mise à jour régulière de la borne des prix annoncés (cf. site Internet).

▪ Prix enregistrés

En complément des travaux menés sur la base des prix annoncés dans les annonces immobilières, une exploitation à visée exploratoire du fichier des mutations immobilières (FMI) de l'Administration de l'Enregistrement a été réalisée. Les données mobilisées concernent l'ensemble des transactions immobilières effectuées au cours des années 2003 et 2004. L'objectif est d'accéder à une meilleure connaissance des mécanismes de formation des prix fonciers et immobiliers et de pouvoir comparer les prix annoncés avec les prix réels des transactions.

- Les conditions de logements des ménages

Le Service de l'Observatoire de l'Habitat a également entrepris une analyse des conditions de logement des ménages résidant au Luxembourg. Ces travaux, déjà engagés en 2005, se sont traduits par deux publications dans la collection « Vivre au Luxembourg ». La première portait sur les conditions de logement des jeunes ménages, la seconde sur les conditions de logement des ménages à bas revenus.

Par ailleurs, une rubrique spécifique sur le confort des logements a été créée sur le site Internet de l'Observatoire, afin de présenter plusieurs indicateurs sur ce sujet.

- La demande des ménages en matière de logement

Une analyse de la demande de logements des ménages a été effectuée à partir des données de l'enquête EU-SILC conduite par le CEPS/INSTAD. Les analyses ont permis la rédaction d'un article dans la collection des Notes de l'Observatoire de l'Habitat.

Par ailleurs, un projet a été défini concernant l'estimation de la demande de logements à partir de l'augmentation du nombre de ménages. Compte tenu de sa complexité, la réalisation de ce projet sera envisagée ultérieurement en fonction des partenariats pouvant être développés sur une telle problématique.

- European Housing statistics

Chaque année, le Service de l'Observatoire de l'Habitat contribue à l'élaboration des rapports statistiques sur le logement dans le cadre européen. En 2006, il a fourni les informations statistiques nécessaires, à l'échelle grand-ducale, pour la rédaction du rapport européen.

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 2006 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 2006, à savoir :

- *Les projets de déménagement en 2003*. CEPS/INSTEAD, Observatoire de l'habitat, n°6, février 2006, 6 p.
- *La consommation foncière au Luxembourg entre 1997 et 2004*. CEPS/INSTEAD, Observatoire de l'habitat, n°7, septembre 2006, 6 p.

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

- Semaine Nationale du Logement 2006

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire ont été présentés lors de la *Semaine nationale du Logement*.

Cette manifestation a nécessité entre autres :

- l'actualisation des données de la borne Internet des prix 2005/2006 ;
- la réalisation d'une borne, inédite, qui permet aux visiteurs de visualiser la disponibilité foncière dans le pays ;
- la création de plusieurs posters pour le stand de l'Observatoire. En plus d'un poster de présentation de l'Observatoire, d'un poster sur l'évolution des prix immobiliers, deux posters sur la consommation foncière et deux autres sur la disponibilité foncière ont été confectionnés ;
- une animation PowerPoint qui résume, de manière dynamique, les différents travaux de l'Observatoire ;
- l'organisation, l'animation et la présentation d'une table ronde sur le thème de la disponibilité foncière, à laquelle le département a pris part avec un PowerPoint comme support de communication.

- Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat

Le département a développé, avec la société de communication METAPH, le site Internet de l'Observatoire.

Le développement du site a consisté à définir un nouveau visuel du site ainsi que les modalités de navigation. La finalisation de ce projet s'achèvera en 2007 en respect avec le projet « e-Luxembourg ».

4. Les activités législatives et réglementaires

Les textes légaux suivants sont entrés en vigueur durant l'année 2006:

Règlement grand-ducal du 3 février 2006 portant approbation des plans des parcelles formant la Cité Syrdall et de la liste des propriétaires de ces parcelles en vue de l'assainissement de la Cité Syrdall.

(publié au Mémorial A n°40 du 6 mars 2006, pp.750-755]

Etant donné qu'il est peu probable que tous les propriétaires des immeubles concernés participent à une opération commune d'assainissement ou cèdent leurs propriétés au Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall, il y a lieu de garantir que ce dernier puisse poursuivre, en cas de besoin et tel qu'il est prévu à l'article 3 de la loi du 10 décembre 1998, l'expropriation des immeubles d'après la procédure prévue par la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.

Nonobstant la volonté certaine du Comité-directeur du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall de trouver un accord à l'amiable avec tous les propriétaires concernés, il s'avère indiqué, eu égard surtout à la dégradation accélérée de la Cité et en défaveur des seuls occupants des logis, de doter le Fonds d'assainissement, et ceci dans les meilleurs délais, de tous les moyens indispensables à une mise en oeuvre rapide des travaux projetés.

Règlement grand-ducal du 20 juillet 2006 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n°125 du 20 juillet 2006, pp. 2142-2143)

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

Suite à la hausse générale des taux d'intérêt, opérée par la Banque Centrale Européenne (BCE), et dans le sillage de cette hausse, la majoration des taux pour les prêts hypothécaires, le Gouvernement a décidé, sur proposition du Ministre du Logement, d'augmenter le taux social de 2,85 % à 3,25 % et ceci avec effet à partir du 1^{er} juillet 2006.

Pour alléger la hausse des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires pour certaines catégories de personnes, la subvention d'intérêt en faveur de la construction ou de l'acquisition d'un logement a été adaptée.

Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(publié au *Mémorial A* n° 175 du 2 octobre 2006, pp. 3149-3158)

Cette loi est la réforme de l'ancienne législation sur le bail à loyer. Elle remplace la loi modifiée du 14 février 1955 sur le bail à loyer.

Elle présente un bon compromis entre la protection nécessaire des locataires et l'attente raisonnable de rémunération des bailleurs (suite à leurs investissements) pour la mise à disposition de leurs logements à des fins de location.

Les principales modifications apportées à la législation sur le bail à loyer sont les suivantes:

1) Fixation du loyer:

- a) Abandon de la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après (= mesure la plus importante par rapport au régime ancien)

Il convient de finir avec les loyers excessivement bas des logements d'avant-guerre et d'assurer l'intérêt légitime des bailleurs à obtenir un rendement *équitable* en fonction des capitaux investis dans l'immobilier.

La loi introduit un système uniforme de fixation des loyers pour tous les logements de la catégorie *moyenne*

- quel que soit leur date de construction
- en fonction d'une valeur de référence, à savoir le *capital réellement investi*
- en tenant compte de l'évolution du coût de la construction et de la dévaluation monétaire.

Cette mesure met tous les bailleurs de ces logements sur un même pied d'égalité, pour stimuler les investissements dans le secteur locatif, notamment au niveau de la modernisation et de l'assainissement de logements anciens.

b) Autres modifications par rapport au régime actuel:

1) Capital investi (CI)

- *précisions* ajoutées en ce qui concerne les frais et coûts à inclure dans le capital investi (p.ex. en cas d'une vente suivie d'une rénovation)
- la loi permet dorénavant d'inclure dans le CI les *travaux d'amélioration* au sens large, c'est-à-dire tous les travaux à l'exception des réparations locatives et de menu entretien
- *faculté* pour le bailleur d'opter pour une *fixation forfaitaire du coût du fonds* (20% du CI, comme en matière fiscale)
- il n'y a plus d'obligation pour le bailleur de saisir d'office la commission des loyers, si pas de pièces et si désaccord entre les parties pour la fixation du CI; chaque partie peut charger un expert d'une évaluation du CI

2) Adaptation des loyers

Le loyer tiendra compte de l'évolution du coût de la vie et de la dévaluation de la monnaie:

- les mécanismes d'adaptation (réévaluation du capital investi, système de la décote, adaptation périodique des loyers) sont dorénavant applicables aux *logements d'avant-guerre*
- mesure prévoyant plus d'*uniformité* dans le régime actuel:
 - faire coïncider la date de mise à jour des coefficients de réévaluation avec celle de l'adaptation du loyer (et avec le système de la décote):
 - ♦ faculté d'adaptation des loyers: tous les *2 ans* (au lieu de 3 ans)
 - ♦ mise à jour des coefficients de réévaluation: tous les *2 ans*
 - ♦ système de la décote: périodes de *2 ans* prévues (après 15 ans)
- des mesures sociales sont prévues par la nouvelle loi: (a) application d'une hausse des loyers par tiers annuels (si hausse >10%), (b) possibilité pour le locataire de dénoncer le bail.

c) Redéfinition de la notion de logement de luxe

- *nouvelle* définition des logements de luxe:
 - ♦ le logement doit également disposer d'un certain *confort moderne et non-standard*
 - ♦ un des seuils prévus par la loi doit être dépassé pour qu'un logement puisse être considéré comme logement de luxe
 - ♦ *condition*: le contrat de bail doit expressément prévoir:
 - i. qu'il s'agit d'un logement de luxe au sens de la loi; *et*
 - ii. qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi.

d) « Professionnalisation » des commissions des loyers

e) Nouvelles dispositions concernant la prorogation du bail et le déguerpissement du locataire

- *Prorogation (légale) du bail*
 - prorogation automatique aussi longtemps que le bailleur ne se trouve pas dans une des *3 hypothèses* suivantes:
 - 1) besoin personnel
 - 2) le locataire ne remplit pas ses obligations
 - 3) autres motifs graves et légitimes

Nouveautés:

- locataires de logements de luxe exclus de la prorogation automatique
- besoin personnel est étendu à tous les membres de la famille jusqu'au 3^e degré
- toute forme d'occupation pour besoin personnel interrompt la prorogation (p.ex. profession)
- *Déguerpissement du locataire*
 - procédure de déguerpissement basée sur une proposition du CES
 - idée: dans les cas de *besoin personnel*, la loi prévoit un terme précis à partir duquel le besoin propre pourra être exercé

au plus tard, alors qu'aujourd'hui, ce besoin propre est souvent largement repoussé par voie de recours judiciaires excessifs. En contrepartie, le locataire pourra profiter d'un *délai de résiliation* effectif pouvant aller *jusqu'à 18 mois au maximum*.

- *Demandes de sursis*

Il y a eu des utilisations *abusives* des voies de recours pour solliciter des sursis. Il convient de refuser le sursis aux locataires de mauvaise foi qui utilisent toutes sortes de moyens procéduraires dilatoires pour allonger le délai avant qu'il puisse être procédé au déguerpissement du locataire. La nouvelle loi prévoit un *délai* après lequel toute demande en sursis (ou en prorogation de sursis) est irrecevable et la partie condamnée à déguerpir devra dorénavant effectuer des *recherches sérieuses et étendues* en vue de trouver un nouveau logement pour pouvoir justifier une demande en sursis à exécution.

Dorénavant, le recours à cette procédure est supprimé dans l'hypothèse où la *procédure judiciaire* a déjà duré plus de *12 mois*.

Exception: en cas de vente d'un logement loué et besoin personnel du nouveau propriétaire

- délai de résiliation de 6 mois
- demande de prolongation de ce délai pour 6 mois supplémentaires au maximum possible
- si pas de demande en prolongation, mais demande de sursis, alors le juge de paix ne peut accorder qu'un sursis ne dépassant pas le dernier jour du délai de *12 mois* à compter de la date d'information de la résiliation du bail par le nouveau bailleur [la décision du juge vaut titre exécutoire de déguerpissement]

f) Autres nouveautés

- *Garantie locative* (GL)

- ♦ *extension* du champ d'application de la GL
- ♦ mesure en faveur du locataire (qui ne lèse pas le bailleur): le bailleur ne peut refuser une GL sous forme d'une garantie bancaire (même après la conclusion du bail)

- *Charges locatives*

- ♦ possibilité d'une *adaptation* du montant des acomptes au cours du bail
- ♦ si logement locatif soumis au statut de copropriété: les décomptes approuvés en A.G. des copropriétaires sont présumés justifiés et échus (*présomption simple*)
- ♦ *fixation forfaitaire des avances sur charges*
 - ⇒ la loi prévoit un *garde-fou*: il faut que le forfait corresponde à la consommation et aux charges normales du locataire
 - ⇒ la possibilité d'une adaptation en cours de bail est donnée (p.ex. en cas de consommation plus élevée d'eau et/ou d'électricité par le locataire)

- *Procédure*
 - ♦ il est opportun d'imposer aux parties une *tentative d'arrangement à l'amiable*
 - avant* la convocation de la commission des loyers:
 - le réclamant doit notifier d'abord son intention à l'autre partie par écrit (sinon irrecevabilité de la demande!)
 - ♦ lettre recommandée contenant une copie du P-V de la commission doit contenir des indications supplémentaires sur la procédure administrative non contentieuse (PANC)
- *Maintien du bail*
 - ♦ protection nouvelle en cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire pour éviter des cas de rigueur.
 - *Bénéficiaires* de cette protection:
 - conjoint (ayant cohabité avec le locataire) ou partenaire
 - enfants, grands-parents ou toute autre personne vivant en communauté domestique avec le locataire (p.ex. partenaire) sous 2 conditions (pour éviter des abus): avoir vécu pendant 6 mois dans le logement et déclaration du domicile à l'adresse du logement
- Missions incombant aux autorités communales
 - ♦ *interdiction de transformer des habitations en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal*
 - l'autorisation expresse et obligatoire de la part du collège des bourgmestre et échevins est maintenue, mais des sanctions sont maintenant prévues.
 - ♦ commune a la possibilité d'obliger les propriétaires de déclarer les immeubles et parties d'*immeubles non-occupés*
 - ♦ possibilité pour une commune de demander auprès de leurs habitants des *renseignements relatifs au loyer et aux charges locatives*, notamment en vue de la création d'un *cadastre des loyers* (« *Mietspiegel* »)
 - ♦ en cas d'entreposage des biens meubles d'une personne expulsée, la commune ne doit plus passer par une procédure judiciaire pour disposer des biens meubles entreposés et non-retirés par la personne expulsée (après 2 sommations envoyées par lettre recommandée)
- Modifications du Code civil
 - ♦ prévoir une section spéciale réservée au seul *bail commercial*
 - ♦ nouveaux titres proposés mieux appropriés
 - ♦ ajouts de précisions dans l'intérêt de la sécurité juridique
 - ♦ prise en compte de la jurisprudence et de pratiques courantes

Les principaux atouts de la nouvelle législation pour les bailleurs respectivement pour les locataires sont les suivantes:

A.) Principaux avantages pour les bailleurs:

- *abandon de la différenciation* entre loyers d'avant-guerre et ceux d'après-guerre
 - ⇒ règles de fixation du loyer des logements d'après-guerre dorénavant applicables aux logements d'avant-guerre: donc plus de fixation forfaitaire des loyers des logements d'avant-guerre

- *redéfinition du logement de luxe*, qui n'est pas soumis aux règles de fixation du loyer et à la prorogation automatique du bail
- *fixation du capital investi*
 - ⇒ le loyer est calculé en fonction du capital *réellement* investi dans le logement, car prise en compte des *travaux d'amélioration* au sens large (le texte ancien a seulement permis d'inclure les « travaux *substantiels* d'amélioration »)
 - ⇒ *faculté* pour le bailleur d'opter pour une *fixation forfaitaire du coût du terrain* (20% du capital investi, comme en matière fiscale)
 - ⇒ si pas de pièces justificatives et si désaccord entre les parties pour la fixation du capital investi, il n'y a plus d'obligation pour le bailleur de saisir d'office la commission des loyers compétente; chaque partie peut dorénavant charger un expert d'une évaluation du capital investi
- *adaptation du capital investi*
 - ⇒ possibilité d'adaptation des loyers tous les *2 ans* (au lieu de 3 ans)
 - ⇒ *décote*:
 - la partie « terrain » du capital investi n'est plus prise en considération pour le calcul de la décote
 - compensation des investissements d'amélioration du logement avec la décote & possibilité de report du surplus des frais d'amélioration sur une décote ultérieure
- *garantie locative*
 - ⇒ extension de la garantie locative à toutes les obligations découlant du contrat de bail (sous la loi de 1955 uniquement « *pour garantir le paiement du loyer ou les dégradations éventuelles des lieux loués* »)
- *acomptes / charges locatives*:
 - ⇒ les postes mentionnés dans le décompte des frais approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus, sauf preuve contraire
 - ⇒ possibilité de fixer forfaitairement les acomptes sur charges locatives
- *prorogation automatique du bail*
 - ⇒ le locataire d'un logement de luxe est exclu de la prorogation automatique du contrat de bail
- *occupation pour besoin personnel*
 - ⇒ extension du besoin personnel du propriétaire aux *parents ou alliés du 3^e degré* (auparavant limité au 2^e degré) et à des fins professionnelles pour justifier la résiliation du contrat de bail
 - ⇒ cas particulier introduit dans la loi: besoin personnel de *l'acquéreur d'un logement loué*
 - ⇒ le délai dont dispose le propriétaire (ayant résilié le bail en invoquant le besoin personnel) pour occuper son logement après le départ du locataire est porté d'*1 mois à 3 mois*
 - ⇒ *délais maximum de résiliation/ déguerpissement* prévus dans la loi: (pour limiter les manœuvres dilatoires utilisées pour allonger la procédure)

- entrée en usage du logement par le propriétaire-bailleur (ou son parent/allié) au plus tard 18 mois après l'envoi de la lettre de résiliation du contrat;
- décision du juge accordant ou refusant la prolongation du délai de déguerpissement vaut de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai;
- ⇒ *limitation du sursis*:
 - * pas de sursis possible si la condamnation au déguerpissement est confirmée en appel;
 - * pas de sursis possible si plus d'*1 an* s'est écoulé entre la date d'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé par le juge (sinon irrecevabilité des demandes);
 - * pas de sursis possible au-delà de 12 mois après l'envoi de la lettre de résiliation en cas d'occupation du logement par le nouveau propriétaire-acquéreur;
- *droit de préemption* en faveur du locataire habitant le logement depuis 18 ans au moins, en cas de vente du logement par le propriétaire: il ne peut être exercé que si l'objet du bail est un immeuble loué en totalité à un locataire unique ou s'il s'agit d'un appartement isolé se trouvant dans un immeuble en copropriété indivise.

B.) Principaux avantages pour les locataires:

- *maintien d'une protection étendue* en faveur des locataires (fixation du loyer, délais de déguerpissement, sursis, décote) et préservation des mesures de protection les plus importantes prévues par l'ancienne législation
 - ⇒ maintien du *délai de 6 mois* pendant lequel une *requête* devant la commission des loyers est *non-recevable* au début du bail (et non pas 12 mois comme prévu au projet de loi initial): la contestation du montant du loyer restera donc possible après 6 mois de bail
 - ⇒ *pas de libéralisation des loyers* tel que préconisée par d'aucuns
 - ⇒ maintien de la limitation du loyer annuel à un maximum de 5 % du capital investi
- *bail oral*: en cas d'absence d'un contrat de bail écrit, le bail est à durée indéterminée
- *capital investi*
 - ⇒ possibilité de prendre l'initiative de recourir à un expert en immeubles en cas de contestation du capital investi
- *adaptation du loyer*
 - ⇒ *décote* pour vétusté appliquée au capital investi dès la 15^e année de la construction du logement au lieu de la 20^e et déductions appliquées tous les 2 ans au lieu de tous les 10 ans seulement;
 - ⇒ une adaptation du loyer convenu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ne peut avoir lieu que moyennant une *notification écrite préalable* au locataire pour permettre à celui-ci de vérifier la pertinence de l'adaptation du loyer
 - ⇒ si *hausse du loyer de plus de 10%*, elle se fait par tiers annuels et le locataire a en plus la possibilité de dénoncer le bail (qu'il soit à durée déterminée ou à durée indéterminée)

- *garantie locative*
 - ⇒ obligation pour le propriétaire-bailleur d'accepter comme garantie locative une garantie bancaire (également possibilité d'échanger en cours de bail une garantie locative sous forme d'argent remise au bailleur lors de la conclusion du bail par une garantie bancaire)
- *acomptes / charges locatives*
 - ⇒ possibilité d'adaptation du montant des acomptes en cours de bail
 - ⇒ justification par le propriétaire-bailleur des charges locatives mises en compte pour le locataire
- *besoin personnel du bailleur:*
 - ⇒ en cas de résiliation du bail pour besoin personnel du propriétaire, le locataire doit être informé par lettre recommandée, laquelle doit préciser le motif de la résiliation ainsi que les dispositions légales afférentes
- *protection nouvelle:* en cas de *décès du locataire* ou d'*abandon du domicile* par lui, le bail continue à durée indéterminée au profit du conjoint ou du partenaire, ainsi que des descendants, ascendants ou du concubin ayant vécu au moins 6 mois avec le locataire et ayant déclaré son domicile légal dans ce logement (=> éviter des cas de rigueur à l'avenir).

Arrêté ministériel du 22 septembre 2006 portant nomination des membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement.

(publié au *Mémorial B n°72 du 18 octobre 2006, p.980*)

Madame Anne RION, employée au Service des Aides au Logement, a été nommée membre de la commission en matière d'aides individuelles au logement, en remplacement de Monsieur Jean-Paul BOUR, démissionnaire pour cause de retraite. Elle achèvera le mandat du membre démissionnaire.

Monsieur Romain ALFF, Responsable du Service des Aides au Logement, remplira la fonction de président de la commission en matière d'aides individuelles au logement, en remplacement de Monsieur Jean-Paul BOUR. Il achèvera le mandat du président démissionnaire.

Règlement grand-ducal du 31 octobre 2006 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au *Mémorial A n°194 du 13 novembre 2006, pp. 3377-3379*)

Suite à plusieurs hausses générales des taux d'intérêt opérées par la Banque Centrale Européenne (BCE), et dans le sillage de ces hausses, les majorations des taux pour les prêts hypothécaires, le Conseil de Gouvernement a opéré une 2^e adaptation du taux social en 2006.

Dans le cadre de cette majoration, le taux social a été augmenté de 0,50 %.

Dans ces conditions, il y a lieu de porter le taux-plafond des intérêts débiteurs prévu à l'article 25 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 précité, tel qu'il fut fixé en dernier lieu à 3,25 % par un règlement grand-ducal du 30 juin 2006, à 3,75 % pour tous les prêts hypothécaires sociaux.

Pour alléger la hausse des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires pour certaines catégories de personnes, la subvention d'intérêt en faveur de la construction ou de l'acquisition d'un logement a été adaptée en conséquence.

5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2006, six questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement, à savoir:

- ◆ Question no. 968 du 2 mars 2006 posée par l'honorable député Emile CALMES concernant le carnet de l'habitat destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a informé que le carnet de l'habitat est non seulement un instrument de soutien au développement de nouveaux logements, mais également un outil :

- de prévention au niveau de la santé;
- 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.

Il a relevé que 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). Un forfait échelonné a été convenu avec l'OAI, lequel est à la base des honoraires.

Il a également relevé plusieurs cycles de formation pour architectes et ingénieurs-conseils ont été organisés et que les 43 premiers experts ont ainsi été formés.

Il a souligné que toutes ces initiatives ont abouti à la conclusion d'une convention avec l'OAI le 19 janvier 2006, de sorte que les premiers carnets sont en train d'être exécutés.

- ◆ Question no. 1180 du 18 juillet 2006 posée par l'honorable député Claude MEISCH concernant le « pacte logement » entre l'Etat et les communes

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a relevé qu'en date du 28 juillet 2006, le Conseil du Gouvernement a statué sur les conventions entre l'Etat et les communes pour affronter les problèmes qui se posent actuellement sur le marché du logement, annoncées par le Premier Ministre dans le cadre du discours sur l'Etat de la Nation le 2 mai 2006 à la Chambre des Députés.

Il a également relevé que les Ministres du Logement et de l'Aménagement du Territoire contacteront les communes se proposant à contribuer à la création de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter par ce fait leur population d'au moins 15% sur une période de dix ans, en vue de la conclusion d'une telle convention, dénommée « pacte logement ».

Au-delà, le ministre a souligné qu'en contrepartie, l'Etat s'engage à accorder aux communes signant cette convention une contribution financière unique de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant une croissance de 1% de la

population au cours de l'année. Les moyens financiers, estimés à 10 millions euros par an, seront inscrits au budget du Département du Logement.

Finalement, le ministre a noté que les communes seront invitées à procéder à la conclusion de conventions avec les promoteurs opérant sur son territoire en vue de réduire le coût des terrains à bâtir. Dans chaque lotissement réalisé, pour autant qu'il dépasse une surface d'un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface à la réalisation de logements à coût modéré dont les conditions et les prix de vente sont déterminés par un cahier des charges qui fait partie intégrante de la convention susmentionnée.

- ◆ Question no. 1207 du 28 juillet 2006 posée par l'honorable député Ben FAYOT concernant l'allocation d'une aide au logement aux nouveau-nés

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a informé que l'aide est opérationnelle depuis mai 2004, suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 22 mars 2004.

Il a relevé que depuis son introduction, 1301 demandes en vue de l'obtention d'une telle aide étatique ont été introduites au Service des Aides au Logement.

Quant aux moyes mis en œuvre pour informer les parents sur le droit d'introduire une telle demande, le ministre a souligné qu'un courrier a été adressé en mai 2004 à tous les ménages qui, d'après le registre des personnes de l'Etat, ont eu au moins un enfant né après le 2 décembre 2002 et âgé de moins de 6 ans.

- ◆ Question no. 1236 du 10 août 2006 posée par l'honorable députée Claudia DALL'AGNOL concernant les résiliations de bail par les locataires auprès du Fonds du Logement ainsi que les loyers que les locataires ont payé avant de résilier leur bail

Le Ministre du Logement avait d'abord demandé un délai supplémentaire afin de permettre au Président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat de fournir les chiffres demandés.

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a fourni un tableau de l'évolution des résiliations volontaires tous motifs confondus, enregistrées par le Fonds du logement par rapport à l'évolution de son parc locatif.

Il a souligné qu'après l'année de la mise en application du règlement du 16 novembre 1998, le nombre des résiliations a fortement augmenté, pour atteindre en moyenne 75 cas par an, alors que la moyenne des années antérieures à 1999 était d'environ 50 cas par an.

Il en conclut que la preuve était donc faite qu'avec la mise en application du prédit règlement, le législateur a atteint le but qu'il s'était assigné, à savoir une hausse des cas de résiliations suite à une augmentation importante de loyer.

- ◆ Question no. 1308 du 27 septembre 2006 posée par l'honorable députée Véra SPAUTZ concernant le « pacte logement » entre l'Etat et les communes

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a informé qu'au vu du grand intérêt manifesté par les communes au sujet de la conclusion d'un pacte logement et afin de maintenir un certain dynamisme en matière de politique active du logement, le Conseil du Gouvernement a adopté le 4 août 2006 un projet de convention-type pacte « logement » en vue de permettre aux ministres concernés de mener les discussions préalables avec les autorités communales.

Il a en outre informé qu'une base légale pour le financement des dépenses afférentes a été inscrite dans le projet de budget pour 2007 par le biais de l'article 51.2.63.007 libellé « Aide revenant aux communes pour financer le coût des infrastructures liées à l'augmentation substantielle du nombre de leurs habitants (crédit non limitatif et sans distinction d'exercice) » .

- ◆ Question no. 1366 du 25 octobre 2006 posée par l'honorable député Jos SCHEUER concernant l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (commissions des loyers)

Dans sa réponse, le Ministre du Logement a informé qu'il existe bon nombre de petites communes où il n'y a que très rarement une affaire relevant de la compétence de la commission des loyers. Il a dès lors été jugé utile de ne plus maintenir dans la loi l'obligation pour chaque commune d'avoir une commission des loyers. L'article 7 de la nouvelle loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prévoit qu'un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, et ceci surtout pour des raisons de transparence.

Une commune de moins de 6.000 habitants n'a pas le droit de mettre en place - quand bon lui semble - sa propre commission des loyers, à moins qu'il soit expressément prévu dans ledit règlement grand-ducal que la zone de compétence territoriale d'une commission des loyers donnée est limitée à cette seule commune. Ce projet de règlement grand-ducal en question est actuellement en cours d'élaboration. Jusqu'à l'entrée en vigueur de ce règlement grand-ducal, l'ancien article 6 de la loi modifiée du 14 février 1955 restera applicable.

Le Ministre du Logement souligne encore que la nouvelle loi fait une distinction claire entre communes ayant plus de 6.000 habitants et celles ayant moins de 6.000 habitants. Les règles de nomination et de révocation (président, membres, secrétaire), le lieu de réunion ainsi que les frais de fonctionnement des commissions des loyers sont différentes pour les deux catégories de communes. Par conséquent, et pour éviter toute confusion, la loi ne permet pas à une commune de moins de 6.000 habitants de s'associer à une commune de 6.000 habitants et plus pour instituer une commission des loyers commune.

Finalement, le Ministre du Logement informe que toutes les commissions des loyers, peu importe leur zone de compétence territoriale respective, ont le même statut juridique et les mêmes pouvoirs pour juger les affaires introduites devant celles-ci.

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

Le 16 mars 2006, la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a procédé, ensemble avec la Commission des Pétitions, à un examen de la recommandation du Médiateur concernant le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 ayant trait au Fonds du logement, en présence du Ministre du Logement et de deux de ses collaborateurs.

En date du 10 mai 2006, le Ministre du Logement a présenté à la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement les nouvelles mesures envisagées en faveur du logement.

Les 3 et 5 juillet 2006, la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a finalisé l'examen du projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale, en présence du Ministre du Logement et de deux de ses collaborateurs. Lors de la séance du 5 juillet 2005, la Commission a adopté le projet de rapport de M. Hauptert sur le projet de loi. Le projet de loi n°5216 a été adopté par la Chambre des Députés en sa séance publique du 12 juillet 2006.

c) Les heures de question

En 2006, aucune question n'a été posée au Ministre du Logement lors des heures de question.

6. Les relations avec le Service du Médiateur

En octobre 2006, le Médiateur a présenté son rapport d'activité couvrant la période du 1 octobre 2005 au 30 septembre 2006.

Il y a lieu de souligner que 16 réclamations ont été introduites auprès du Département du Logement pendant la période couverte par ledit rapport. Toutes ces requêtes concernent le Service des aides au logement. 12 requêtes ont pu être clôturées en 2006 tandis que 4 dossiers sont toujours en cours de traitement.

Après une nouvelle instruction des dossiers concernés au sein du département, 6 réclamations ont donné lieu à une correction alors que dans 6 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 à la commission compétente en matière d'aides au logement. L'instruction des dossiers de la part du Ministère est généralement clôturée dans un délai de deux à trois mois mis à part quelques exceptions.

Le comportement et l'accueil des fonctionnaires des services visés n'ont été, à aucun moment, 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 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 des dites aides.

Le Médiateur a été saisi d'un nombre moindre de réclamations fondées au regard de la jurisprudence administrative en ce qui concerne le 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) suite à une occupation de moins de dix ans du logement subventionné par les bénéficiaires.

Le Médiateur a également été saisi de réclamations qui ont permis de préciser la notion de «revenus de la communauté domestique » pris en compte pour l'obtention des diverses aides au logement.

Lors de l'instruction d'une réclamation, le Médiateur a interprété la notion de «propriétaire» d'un logement. En effet, pour obtenir les diverses aides au logement, le demandeur doit être propriétaire du logement subventionné. »

Le refus de réserver une suite favorable dans un dossier déterminé a poussé le Médiateur à fournir quelques informations relatives au **principe de l'équité** à savoir :

« La loi du 21 août 2003 instituant un Médiateur a apporté une innovation au système juridique luxembourgeois en autorisant en son article 4(2) le Médiateur dans le cadre du traitement d'une réclamation dont il a été saisi, de recommander au service mis en cause toute solution en équité lorsqu'il lui apparaît que l'application de la décision aboutit à une iniquité.

La mission du Médiateur se trouve donc étroitement liée à l'application du principe de l'équité pour la simple raison que le législateur ne peut prévoir toutes les conséquences d'une loi, car les situations faisant l'objet de sa réglementation sont infiniment diverses.

En considération du fait que l'exécution stricte de la loi pourra avoir des conséquences qui heurtent le sentiment élémentaire de justice, le législateur a délégué au Médiateur la mission de recommander à l'administration, en pareil cas, des solutions permettant de régler en équité la situation du réclamant. Le Médiateur, ainsi érigé en auxiliaire du législateur, est habilité par ce dernier à émettre une recommandation qui permettra à l'administration de quitter le terrain du droit strict et d'appliquer une loi avec souplesse évitant ainsi des situations d'iniquité.

L'équité peut être considérée sous deux aspects, son aspect correctif du droit écrit et son aspect complémentaire au droit écrit.

L'équité est un correctif du droit écrit dès lors que la mise en œuvre de ce dernier impose à l'administré une charge excessive, voire disproportionnée, par rapport au but visé.

L'équité est un complément du droit écrit, dès lors que le législateur a omis de préciser des situations dont il aurait tenu compte, s'il en avait été conscient.

Bien évidemment, le recours à l'équité doit rester exceptionnel et il est soumis à la condition que les effets iniques d'une prescription n'ont manifestement pas été dans les intentions du législateur.

Encore, la prise en compte de considérations d'équité doit se faire dans le respect des lois et règlements. L'équité doit se concilier avec les règles de droit en vigueur (para legem) et ne saurait être contraire à ces derniers (contra legem). »

7. Déclaration sur l'Etat de la Nation: mesures pour baisser et stabiliser les prix du foncier et de l'habitat

Un paquet "Logement" a été annoncé par le Premier ministre dans la déclaration sur l'Etat de la Nation le 2 mai 2006 dont les principales mesures peuvent en être esquissées comme suit :

Conclusion d'un pacte "logement" avec les communes

L'État aidera à l'avenir toutes les communes qui s'engagent, via une convention avec le gouvernement, à contribuer à la création de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter par ce fait leur population de plus de 15% sur une période de dix années (c'est-à-dire au-delà du taux actuel moyen de croissance de la population résidente) et qui participent activement aux efforts et mesures du gouvernement à réduire le coût du foncier et de l'habitat.

L'État est disposé à accorder à ces communes chaque année une aide en capital unique de 4.500 euros par nouvel habitant supplémentaire dans la commune dépassant une croissance de 1% de la population au cours de l'année en question.

La prédite convention aura également pour objet de:

fixer certains éléments particuliers destinés à accélérer la réalisation des projets et à réduire le coût des logements, tels que:

le recours à la formule du bail emphytéotique, lorsqu'il s'agit de projets à réaliser par la commune ou sur des terrains appartenant à la commune;

l'application de la taxe spéciale de non-affectation à la construction de terrains à bâtir;

la prise d'initiative par la commune pour l'élaboration du PAP (projet d'aménagement pour particulier) en cas de blocage par un ou plusieurs propriétaires, et l'engagement de faire appel, le cas échéant, aux mesures d'exécution prévues;

la conclusion par la commune de conventions avec les promoteurs en vue de réduire le coût des terrains à bâtir.

Pour les communes dont le développement est jugé prioritaire par l'ITVL et dont la liste exhaustive sera arrêtée par le gouvernement, le montant de l'aide en capital sera majoré de 50% c.à.d. à 6.750 euros si elles s'engagent dans le cadre de la convention à réaliser des projets-pilotes respectant certaines conditions supplémentaires, tels que zones potentielles d'une surface de plus ou moins 5 ha et densité du bâti dépassant les 25 logements par ha.

Pour ce qui est du coût annuel des aides étatiques en faveur des communes, il est estimé à un total de 10 millions d'euros. "Ces mesures engagées par le gouvernement inciteront les communes à construire plus à un moindre coût", a ajouté le ministre.

Promotion du recours à l'emphytéose

La législation sur l'emphytéose et sur le droit de superficie datant de 1824 sera revue et adaptée aux exigences nouvelles.

Le recours à la formule du bail emphytéotique devrait devenir quasiment la règle générale pour la mise à disposition du foncier par les promoteurs publics.

Il s'agit certainement d'un moyen privilégié pour réduire de manière substantielle le coût du foncier, étant donné que la valeur intrinsèque du foncier est en quelque sorte neutralisée.

Afin de promouvoir davantage cette formule, dans le cadre de la réalisation de projets de construction d'ensembles, l'article 22 de la loi modifiée du 25 février 1979, sera modifié afin que l'État puisse participer au prix d'acquisition de ces terrains à raison de 50 %, au lieu de 40 %.

Promotion d'une politique active de maîtrise du foncier

Ni l'État, ni les communes, ni les promoteurs publics ne disposent de réserves foncières substantielles. La rareté de terrains disponibles (achats massifs de la part de promoteurs privés, non-disponibilité en raison du défaut d'autorisations communales et étatiques, rétention à des fins de spéculation) et la demande croissante de logements ont généré la flambée connue des prix du foncier. Les pouvoirs publics demeurent trop impuissants parce qu'ils ne disposent actuellement que de peu d'instruments pour la maîtrise foncière.

C'est pourquoi plusieurs pistes seront poursuivies.

1) Droit d'expropriation

Le droit d'expropriation dans le cadre de l'aménagement communal et du développement urbain est inscrit dans différents textes légaux.

Tous ces textes sont presque devenus des lettres mortes suite à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle qui dispose que les conditions de l'article 16 de la Constitution ("Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi et moyennant une juste et préalable indemnité") doivent être respectées dans leur intégralité et ceci avant le transfert effectif de la propriété expropriée (indemnité préalable).

De ce fait, une expropriation pour cause d'utilité publique au Luxembourg n'est plus possible dans des délais raisonnables.

Une modification de l'article 16 de la Constitution pour rendre de nouveau possible l'expropriation pour cause d'utilité publique s'impose.

2) Droit de préemption

Le droit de préemption est un moyen d'acquérir la propriété d'un immeuble par substitution à l'acheteur au moment de la vente.

L'instauration du droit de préemption appartiendra au conseil communal pour le droit de préemption urbain en ce qui concerne les terrains sis dans des zones de développement et dans des zones de réserves foncières et à l'État pour les terrains nécessaires à la réalisation des plans directeurs régionaux, des plans sectoriels et des plans d'occupation de sol rendus obligatoires.

Mesures fiscales en vue de favoriser la cession de terrains et d'immeubles d'habitation

Exemption de l'impôt sur le revenu (sur le bénéfice commercial et sur le bénéfice de cession - plus-values) dans le chef du vendeur.

Par une loi du 30 juillet 2002, plusieurs mesures fiscales ont été prises pour encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation. Ces mesures ont été prolongées jusque fin 2007 et prendront fin à cette date.

A partir du 1er janvier 2008, une exemption de l'impôt sur le revenu dans le chef du vendeur sera introduite si l'État ou une commune acquiert un bien immobilier. Cet avantage fiscal revient également aux promoteurs publics dans la mesure où ils procèdent à l'acquisition de biens immobiliers sis dans une zone de réserves foncières au sens de la loi de 1979.

Exemption totale de la plus-value à payer par les personnes physiques, si l'État ou la commune est acquéreur.

Entreprises de lotissement de commerçants (ex. promoteurs) et de non-commerçants réalisant du point de vue fiscal un bénéfice commercial (ex. personne qui procède au lotissement de prés et de champs acquis par voie de succession): le bénéfice réalisé sur la vente d'un terrain à l'État ou à une commune est exempt d'impôt à raison de 50%.

Introduction de taxes communales pour lutter contre la rétention immobilière

1) Possibilité pour les communes de percevoir une taxe spéciale de non-affectation à la construction de terrains à bâtir pour lutter contre la spéculation ou la rétention foncière

Il convient de rappeler l'existence de la mesure légale permettant d'endiguer la spéculation ou la rétention foncière, moyennant l'obligation de construire.

Ces textes disposent qu'il est loisible à un conseil communal d'ordonner, moyennant une procédure précise, l'affectation à la construction de terrains bien déterminés. Cette disposition inscrite dans la législation depuis plus de 25 ans est restée lettre morte parce qu'elle prévoit qu'au terme de 3 ans, si l'ordre n'a pas été suivi d'effet, la commune entame (!) la procédure d'expropriation. Les autorités communales ont été plus que réticentes d'entamer cette procédure d'obligation de construire aboutissant à une procédure d'expropriation devenue quasiment impraticable suite à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle. C'est pourquoi il est proposé d'offrir aux décideurs locaux dans le cadre de la procédure d'obligation de construire une solution alternative à l'expropriation, à savoir l'introduction d'une taxe spéciale.

La taxe à percevoir annuellement doit se situer dans une fourchette de 0,5 à 5 euros par mètre carré du terrain non-bâti.

La taxe est d'office applicable pour les places à bâtir issues de la réalisation d'un PAP, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructure, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu. Le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, du superficière ou du bailleur en cas d'emphytéose, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans.

2) Possibilité pour les communes de pénaliser le changement d'affectation d'un immeuble destiné à l'habitat

Pour le changement d'affectation d'un logement, le nouveau projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale (actuellement au Conseil d'État pour avis complémentaire), qui remplacera très prochainement la législation actuelle sur le bail à loyer dispose qu'une autorisation préalable du collège des bourgmestre et échevins est requise pour un tel changement d'affectation et prévoit des sanctions de taille en cas de violation de la loi.

Le gouvernement accorde une priorité à ce projet de loi et invite le Conseil d'État et la Chambre des Députés de faire en sorte qu'il puisse être voté dans les meilleurs délais possibles (automne 2006).

3) Possibilité pour les communes de percevoir une taxe spéciale pour lutter contre la non-occupation de logements

La nouvelle loi sur le bail à loyer permettra aux communes d'obliger les propriétaires à déclarer les immeubles ou parties d'immeubles non-occupés.

Ainsi, les communes disposeront d'une base de données leur permettant de percevoir une taxe pour la non-occupation prolongée de logements, taxe qui trouvera sa base légale également dans le projet de loi qui vient d'être annoncé.

Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 pour réduire le prix de revient du foncier viabilisé

L'État ayant dans le passé, d'un côté, introduit un certain nombre d'instruments pour réduire le coût de l'immobilier (réduction de la TVA-logement, introduction du crédit d'impôt, introduction d'une imposition réduite lors de la réalisation de plus-values) et, de l'autre côté, augmenté la solvabilité des ménages se proposant d'accéder à la propriété moyennant des efforts budgétaires énormes, il est essentiel d'éviter tout renchérissement non indispensable imposé par les autorités locales dans le cadre de la réalisation d'habitations.

A cet effet deux modifications de la loi modifiée du 19 juillet 2004 s'imposent:

1) Modification de l'article 34

Moyennant le projet de loi annoncé, l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sera amendé de telle manière que la commune ne puisse à l'avenir plus exiger d'indemnité compensatoire allant jusqu'à 25% dans les cas où la commune n'est pas intéressée à une cession à titre gratuit de terrains compris dans les plans d'aménagement particulier : ou bien la commune accepte la cession des fonds réservés à des aménagements publics ou bien elle renonce à cette cession, sans cependant pouvoir demander le paiement d'une quelconque soulte compensatoire allant jusqu'à 25% de la surface totale du projet d'aménagement particulier.

2) Modification de l'article 24, alinéa (2)

Cet article dispose que: "Le conseil communal peut fixer une taxe de participation au financement des équipements collectifs, tels que les écoles, cimetières, installations culturelles et sportives, collecteurs d'égout ou stations d'épuration, à prélever lors de la création de chaque nouvelle unité affectée à l'habitation ou à toute autre destination compatible avec la zone sur le territoire de la commune. Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale".

Il y a lieu de prévoir un règlement grand-ducal déterminant les conditions et modalités de fixation et de notification de la taxe, ainsi que les conditions de paiement de la taxe.

Mesures en vue de développer un habitat durable

1) Création d'une agence pour la rénovation urbaine

Il sera créé un établissement public dénommé "Agence pour la rénovation urbaine".

Cet établissement a pour mission de contribuer, dans un objectif de mixité sociale, de mixité des fonctions urbaines et de développement durable, à la définition et à la réalisation d'un programme national de rénovation urbaine dans les quartiers visés au chapitre 4 ("Assainissements de logements") de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en accordant aux communes des concours techniques, logistiques et financiers.

Ces concours sont destinés à aider les communes qui se proposent de réaliser des opérations dans le cadre de la rénovation urbaine de tous les quartiers visés par le chapitre 4 de la loi précitée.

2) Octroi d'aides au logement uniquement si le logement nouvellement créé respecte les nouvelles normes européennes en matière de performance énergétique des bâtiments

Au ministère de l'Économie, l'Agence de l'énergie travaille actuellement sur la transposition de la directive 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments et sur l'adaptation des dispositions actuellement existantes sur la "Wärmeschutzverordnung" de 1995.

Dans l'esprit d'un développement durable du pays et pour économiser de l'énergie dans le secteur du bâtiment (objectif: atteindre une réduction substantielle des émissions de CO₂/effets de serre dans le secteur du logement, conformément à nos engagements dans le cadre du Protocole de Kyoto), les aides individuelles au logement, à l'exception de la prime d'acquisition, ne seront accordées à partir du 1er janvier 2009 que si les logements en question respectent les nouvelles normes européennes en matière de performance énergétique des bâtiments d'habitation.

3) Carnet de l'habitat et prime d'amélioration

Le Carnet de l'habitat étant opérationnel depuis quelques mois, il est prévu de modifier substantiellement l'aide individuelle dénommée "Prime d'amélioration".

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, spécialement formé à cet effet, vérifiera ces facteurs moyennant un logiciel informatique spécifique. Pour chaque nuisance ou défectuosité constatée, l'expert agréé recommandera des mesures pour y remédier.

L'octroi de la prime d'amélioration sera dorénavant lié au respect des recommandations prioritaires émises par l'expert.

Mesures en vue d'augmenter le nombre de logements à coût modéré

1) Nouveau programme de construction d'ensembles de logements subventionnés

Le ministre du logement est en train de préparer un complément du 8ème programme de construction d'ensembles, qui porte actuellement sur la réalisation de quelque 10.800 unités de logement, dont 3.000 à réaliser dans le cadre de 3 nouvelles réserves foncières, 1.400 dans le cadre de 4 zones d'assainissement et de 6.400 logements à réaliser dans le cadre de différents projets. Ce complément englobera de nouveaux projets présentés par les promoteurs publics et de nouvelles réserves foncières (par exemple les friches industrielles de Dudelange).

2) Réalisation de places à bâtir financièrement abordables dans le cadre de PAPs

Dans chaque lotissement réalisé, pour autant qu'il dépasse une surface de 1 hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface à la réalisation de logements à coût modéré dont les conditions (p.ex. vente obligatoire à des bénéficiaires d'une prime de construction) et les prix de vente sont déterminés par un cahier des charges qui fait partie intégrante du projet d'aménagement particulier (PAP).

8. Extraits de la jurisprudence administrative

Les décisions de la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Voici quelques extraits de décisions prises par les juridictions administratives dans le cadre d'affaires ayant trait à l'octroi ou au remboursement d'aides au logement:

- 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 2006 moyennant un stand d'information à la 22^{me} édition du « Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 17 au 19 mars 2006 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.

◇ Conférences de presse

Le 15 mai 2006, le Ministre du Logement a tenu une conférence de presse au sujet des nouvelles mesures pour baisser sinon pour stabiliser de manière durable le prix du foncier et de l'habitat. Le projet de loi y afférent sera déposé au début de l'an 2007.

En date du 16 novembre 2006, le Ministre du Logement a tenu une conférence de presse au sujet de la nouvelle législation sur le bail à loyer, laquelle est entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006 (pour de plus amples détails, voir sous 3. « Les activités législatives et réglementaires »).

◇ Oeko-Foire 2006

Lors de l'Oeko-Foire du 15 au 17 septembre 2006, le conseiller en matière de construction écologique du Département du Logement informait le public au stand de l'Oeko-Zenter Lëtzebuerg asbl.

Le sujet « économie d'énergie » était à la une avec avant tout des questions relatives aux énergies renouvelables, aux systèmes de chauffage à bois, aux maisons passives ou à basse énergie ainsi qu'aux différentes aides de l'Etat en la matière.

◇ « Semaine Nationale du Logement »

La 9^{ème} édition de cette manifestation s'est déroulée du 29 septembre au 2 octobre 2006 dans les halls d'expositions de la LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg, ceci notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs et des instituts financiers. Quelques 6128 visiteurs se sont intéressés à cette manifestation.

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

- ◇ dans l'association « **Emweltberodung Letzebuerg a.s.b.l** »

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

- ◇ au comité-directeur du **Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall**

La loi du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé "*Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall*" stipule sous l'article 10 que ledit fonds est administré par un comité-directeur.

- ◇ au **comité des domaines**, instauré par le Ministre du Budget et du Trésor, et auquel il appartient en premier lieu de valoriser les valeurs foncières appartenant à l'Etat

- ◇ au comité-directeur du **Fonds pour le développement du logement et de l'habitat** (« **Fonds du logement** »)

- ◇ au comité-directeur du **Fonds pour la rénovation de la Vieille Ville**

- ◇ au **comité interministériel chargé de la coordination de la politique en faveur des étrangers**

- ◇ à la **commission interministérielle à l'informatique**

- ◇ 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** »)

- ◇ à la **commission pour 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 ».**

- ◇ à la **commission d'aménagement**
- ◇ au **comité technique et politique de la Nordstad** ainsi que celui de **l'agglomération du sud-ouest de la Ville de Luxembourg**
- ◇ au **Comité interministériel de l'Aménagement du Territoire (CIAT)**
- ◇ au **comité d'accompagnement « plan national d'allocation »**
- ◇ à la **commission interdépartementale du développement durable**

c) Carnet de l'habitat

Introduite par règlement grand-ducal du 25 mai 2005, l'objectif de cette nouvelle mesure consiste de donner aux citoyens du Grand-Duché un système complet et intégré d'identification et d'évaluation pour immeubles d'habitations

Le ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement a procédé le 19 janvier 2005 à la signature officielle de la convention en la matière entre l'État et l'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils (OAI) et à la remise des diplômes aux experts en matière de carnet de l'habitat. Ces experts sont des architectes ou ingénieurs avec une expérience en matière de rénovation de vieilles bâtisses ayant passé avec succès un examen concernant le carnet de l'habitat à l'issue d'une formation spécifique par le ministère du Logement.

Les premières demandes en obtention d'un carnet d'habitat ont été présentées et traitées au cours de l'année.

Des cours de rafraichissements ont été organisés du 20 au 21 février 2006 avec une participation de 31 experts. Une formation continue sur le Radon a également été organisée, en collaboration avec la Direction de la Radioprotection du Ministère de la Santé, le 15 décembre 2006 avec une participation de 25 experts.

De plus, les entretiens pour adapter les aides d'améliorations au carnet de l'habitat sont en cours.

d) Pacte logement

Dans la déclaration gouvernementale présentée le 2 mai 2006 à la Chambre des Députés, le Premier Ministre a annoncé les mesures envisagées par le Gouvernement pour affronter ensemble avec les communes les problèmes qui se posent actuellement sur le marché du logement.

En effet, par la signature d'une convention, l'Etat et la commune respective s'engageront à unir leurs efforts pour augmenter l'offre de logements et pour réduire le coût du foncier et de l'habitat par la mise en œuvre de différentes mesures.

Dans ce contexte, 3 conférences régionales d'information ainsi que des réunions préparatoires avec 11 communes différentes ont eu lieu en 2006 afin de préparer une telle convention.

10. Les activités sur le plan international

▪ Réunion des « Housing Focal Points » de l'Union européenne à Vienne

Une réunion de travail de hauts fonctionnaires des pays de l'Union européenne en matière de logement a été organisée par la présidence autrichienne à Vienne les 26 et 27 juin 2006, en vue de préparer la 17^e réunion informelle des Ministres du Logement de l'Union européenne qui se déroulera durant l'année 2007. Un représentant du Ministère du Logement y a participé.

▪ Participation au 50^{ème} Congrès mondial de la FIHUAT à Genève

Ce congrès, auquel a participé un représentant du Ministère du Logement, a eu lieu du 10 au 13 septembre 2006 à Genève. Il s'est articulé autour de l'urbanité et des frontières en mutation.

▪ 14^e Session de la Commission du développement durable (CDD 14) des Nations-Unies à New York

La réunion inter-gouvernementale de la 14^e session de la Commission du Développement durable (CDD 14) s'est tenue du 1^{er} au 12 mai 2006 à New-York.

Un expert chargé par le Ministère du Logement a participé à cette 14^e session axée autour des modules thématiques :

- énergie au service du développement durable
- développement industriel
- pollution atmosphériques
- changements climatiques

▪ Dixième Conférence sur la recherche urbaine et régionale, Nations Unies, Commission économique pour l'Europe, Comité des établissements humains

Cette conférence s'est attachée à étudier plus spécifiquement les principaux facteurs qui font la réussite de certaines villes contemporaines et les avantages qu'offre la polycentricité comme moyen de redistribuer les énergies urbaines au niveau régional.

Thèmes principaux de la Conférence :

- La ville comme cadre de vie et moteur de développement
- Comment la polycentricité du développement territorial peut-elle améliorer l'intégration fonctionnelle.

Un expert chargé par le Ministère du Logement a participé à cette conférence le 22 et 23 mai 2006 à Bratislava (SK)

- Troisième Session du Forum Urbain Mondial (FUM 3), UN-HABITAT - de la Commission du développement durable (CDD 14) des Nations-Unies à New York

Tenu une fois tous les deux ans, le Forum examine l'urbanisation rapide et son impact sur les communautés, les villes, les économies et les politiques.

Un expert était chargé par le Ministère du Logement de participer à cette troisième session du Forum Urbain mondial qui s'est déroulée à Vancouver, au Canada, du lundi 19 au vendredi 23 juin 2006.

- 67^e session du Comité du Logement et 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

Cette session était axée sur le programme de travail suivant :

- Echange de vues sur les tendances et politiques actuelles
- Monographies nationales sur le secteur du logement
- Amélioration de la performance environnementale en milieu urbain
- Enregistrement des biens fonciers et marchés fonciers
- Modernisation et gestion des logements

L'expert envoyé en mission par le Ministre de Logement a participé à cette 67^e session, qui s'est tenue du 18 au 20 septembre 2006 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* ».

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

- mise à disposition d'un parc de logements adéquat,
- détermination et réservation des surfaces, en adéquation avec la mise à disposition d'un parc de logements adéquat,
- 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 en place d'un monitoring, à dimension territoriale, du marché du logement.

Le cahier de charges du Plan Sectoriel Logement prévoit l'élaboration d'un plan d'action intégratif basé sur les modules suivants :

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

Dans le cadre du module 1, une « Wohnbedarfsprognose » a été délivrée et présentée par le bureau d'études « Stadtland » au Ministre du Logement. Toutefois, les ministères concernés, c.à.d. le Ministère du Logement et le Ministère de l'Intérieur, n'ont pas encore donné leur accord définitif à ce module.

Le contrat spécifique pour le module 2 « Wohnbauprogramm Luxemburg » a été conclu au mois de novembre 2006. Par conséquent, les travaux y relatifs pourront être entamés au cours du premier semestre 2007.

Parallèlement au module 1, le module 3 « Integrativer Aktionsplan » qui consiste en six parties spécifiques notamment les parties 2 et 3, la concertation et coordination avec les autres plans sectoriels respectivement la typologie des communes, a été entamé.

Le groupe de travail en charge de l'élaboration du « Plan sectoriel logement » a déterminé des critères spécifiques pour la sélection des endroits appropriés pour la réalisation de projets pilotes à court et à moyen terme en matière de logement.

Au cours de l'année 2006, les réunions du groupe de travail se sont tenues à un rythme bimensuel.

**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 2005, il compte 1435 unités de logement, contre 1413 au 31 décembre 2004.

Ce supplément de 22 unités s'explique par l'apport effectif de :

- 9 logements du projet sis coin rue de Trèves/rue Münster à Luxembourg-Grund ;
- 14 logements du projet « Château de Saintignon » à Lasauvage ;
- 1 maison unifamiliale acquise dans la Grand-Rue à Differdange et ;
- la vente à leurs occupants de 2 maisons du parc locatif à Dudelange-Brill;

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

Tableau 23: Parc locatif du Fonds du logement

Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	472	32,89	6,18
Differdange	278	19,37	14,63
Esch-sur-Alzette	178	12,40	6,36
Dudelange	109	7,60	6,19
Rumelange	55	3,83	12,24
Schifflange	52	3,62	6,43
Colmar-Berg	33	2,30	17,86
Grevenmacher	31	2,16	7,82
Bertrange	30	2,09	5,24
Echternach	23	1,60	5,10
Merttert	21	1,46	6,24
Bettembourg	19	1,32	2,06
Hosingen	19	1,32	11,67
Sanem	19 (*)	1,32	1,37
Troisvierges	19	1,32	7,35
Mondercange	17	1,18	2,79
Wiltz	14	0,98	3,05
Ettelbruck	11	0,77	1,49
Remich	10	0,71	3,35
Wellenstein	10	0,71	7,71
Pétange	5	0,351	0,34
Junglinster	4	0,28	0,68
Reisdorf	4	0,28	4,68
Diekirch	1	0,07	0,16
Steinsel	1	0,07	0,22
TOTAL	1435	100	---

(*) le Fonds y loue également 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 2005, le nombre de ces logis s'élève à 71 unités, dont 53 logis pour réfugiés politiques, dont 29 à Eisenborn, 6 rue de la Fonderie, 8 rue de Strasbourg et 10 rue Michel-Rodange à Luxembourg-Ville et 18 logis pour travailleurs immigrés dont 6 à Dudelange et 12 rue du fort Neipperg à Luxembourg-Ville.

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 coût modéré 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 2005, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 12 maisons unifamiliales du nouveau quartier de la Fonderie à Rumelange,
- 1 appartement du projet sis coin route du Vin et rue Schaffmill à Grevenmacher,
- 6 emplacements de parking du même projet « Eecherschmelz »,
- 2 garages du projet « Sauerwiss » à Gasperich,
- 2 maisons de type locatif à Dudelange.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 3.537.746,49 €.

Les 15 maisons, appartements et studios vendus durant l'exercice 2005 portent à 1028 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 24: Logements vendus par le Fonds du logement

Communes	Logements vendus	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	600	58,37	7,85
Dudelange	125	12,16	7,10
Esch-sur-Alzette	110	10,70	3,93
Kayl-Tétange	62 (*)	6,03	8,45
Wiltz	29 (*)	2,82	6,32
Grevenmacher	27	2,63	6,81
Ettelbruck	21	2,04	2,85
Walferdange	18	1,75	2,73
Rumelange	12	1,17	2,67
Echternach	7	0,68	1,55
Hosingen	6	0,58	3,69
Sanem	6	0,58	0,43
Bettembourg	5	0,49	0,54
TOTAL	1028	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 SNHBM en 2004 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2005, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel* et à Roodt-sur-Syr *Cité a Millesch* et à Mamer, lotissement *op Edemer*.

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 la construction des premiers logements suivis annuellement de programmes comprenant des maisons unifamiliales et des immeubles à appartements aux dimensions variées.

Ainsi, entre 1997 et fin 2005, la Société a construit au total 407 logements, dont 395 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social. Dans ces chiffres sont compris 47 logements mis en chantier en 2005.

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

La demande de logements pour le quartier *Carmel* étant toujours très forte, la Société a décidé de réaliser dans le courant de l'année 2006 une résidence supplémentaire comprenant 14 appartements ainsi qu'un lot de 16 maisons unifamiliales. Les travaux en cours en 2006 comprennent ainsi 100 appartements en voie de construction ou de parachèvement et 16 maisons unifamiliales.

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 2004. Les travaux de viabilisation des terrains entrepris dès le printemps de l'année 2004 ont été achevés avant l'hiver 2005 de sorte que l'ensemble des terrains de la Société à Roodt-sur-Syr sont constructibles. La construction d'un lot de 27 maisons unifamiliales a démarré en fin d'année 2004 ; leur achèvement est prévu pour le printemps 2006. La mise en chantier de 19 autres maisons a démarré en été 2005. Au courant de l'année 2006 seront réalisées les dernières 20 maisons unifamiliales du lotissement.

Parmi celle-ci 12 maisons répondent au principe de la maison à basse consommation énergétique.

A Mamer, op Edemer, la Société a entamé en automne 2005 les travaux de construction de deux immeubles à appartements avec au total 20 logements et 18 maisons unifamiliales en rangées. Pour la réalisation de ce projet, la Société a pu conclure avec la Commune de Mamer, propriétaire du terrain, un contrat de bail emphytéotique pour 99 ans. La Société concède à son tour un bail pour la même période aux différents acquéreurs d'un logement.

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 est en cours.

Au Plateau de Kirchberg, les études et pourparlers en vue du remaniement du projet d'aménagement particulier **Domaine du Kiem** ont été repris en 2003 et poursuivis tout au long des années 2004 et 2005. 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. 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 continue de porter ses fruits, notamment dans le nord du pays mais également dans plusieurs communes limitrophes de la capitale.

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 et continue de réaliser 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

	2001	2002	2003	2004	2005	Variations 2004/ 2005
en millions euros						en %
Montant net du chiffre d'affaires	8,76	12,13	11,6	10,8	13,6	+ 25,9
Capitaux propres	6,36	6,71	7,0	7,5	7,9	+ 5,3
Provisions pour risques et charges	3,43	3,38	3,1	3,1	3,2	+ 3,2
Immobilisations corporelles :	8,77	7,58	7,76	8,6	9,1	+ 5,8
en logements						
Logements locatifs	146	146	158	158	158	
Locaux commerciaux	2	1	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 2005

a) Approbation des projets PAG et PAP

Le projet de modification du plan d'aménagement général (P.A.G.) et le plan d'aménagement particulier (P.A.P.) approuvés définitivement par le conseil communal dans sa séance du 06 mai 2005, ont été approuvés par décision du ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire en date du 18 juillet 2005, référence 14631/98c.

Une convention entre le Fonds d'assainissement de la cité Syrdall et la Commune de Biver en vue de la réalisation du projet d'aménagement particulier a été conclue le 18 août 2005.

Cette convention a pour objet de définir de concert les travaux d'infrastructure à réaliser, étant donné que la commune deviendra en définitive propriétaire de l'infrastructure.

b) Les acquisitions immobilières

Suite à une réunion d'information avec les propriétaires n'ayant pas encore cédé leur(s) propriété(s) au Fonds, chaque propriétaire a reçu une proposition officielle, détaillée et documentée, renseignant sur les conventions de participation aux travaux d'assainissement projetés, comprenant une date butoir au terme de laquelle la procédure d'expropriation sera engagée à défaut d'accord.

Dans ce contexte, ils ont été informés des diverses aides étatiques pouvant le cas échéant leur être octroyées.

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 2004 ont été vérifiés et arrêtés par la Cour des comptes le 15 juin 2006.

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

Chaque propriétaire a reçu courant du mois de juin, au titre d'offre ultime, une proposition comprenant le prix du jour actualisé de leur propriété, avec un nouveau délai d'un mois pour réagir.

Lesdites offres n'ont pas permis d'aboutir à un accord, de sorte que 27 propriétaires refusent encore de participer aux frais ou de vendre leur(s) immeuble(s) au Fonds.

Suite à la mise en vigueur du règlement grand-ducal du 03 février 2006 portant approbation des plans des parcelles formant la cité Syrdall et de la liste des propriétaires de ces parcelles en vue de l'assainissement de la cité Syrdall, publié au Mémorial le 06 mars 2006, le Fonds a entamé la procédure d'expropriation.

e) Le bilan et les résultats

1. Bilans au 31 décembre 2005 et au 31 décembre 2004

ACTIF	2005	2004
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	2.686.589,30	2.596.603,15
Opérations en cours (Note 3)		
Créances	0	0
Total Actif circulant	2.686.589,30	2.596.603,15
PASSIF		
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit	2.651.438,98	2.564.778,62
Dettes sur achats et prestations de Services	35.150,32	31.824,53
Total Dettes	2.686.589,30	2.596.603,15
Résultat de l'exercice	0	0
	2.686.589,30	2.596.603,15

2. Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2005 et 2004

	2005	2004
Variations du stock des opérations en cours	173.987,39	271.787,07
Autres charges externes	(82.208,90)	(187.732,80)
Frais de personnel	(33.119,14)	(30.654,62)
Résultat d'exploitation	58.659,35	53.399,65
Charges financières	(58.659,35)	(53.399,65)
Résultat financier	(58.659,35)	(53.399,65)
Résultat de l'exercice	0,00	0,00

**ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

	Page
1. Evolution de la population entre 1980 et 2006	26
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2006	27
3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2005.....	29
4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2005 et 2006 (cumul des mois 1-9).....	30
5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1996 et 2004	34
6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1994 et 2004	35
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1994 et 2004.....	36
8. Répartition régionale des logements achevés entre 1994 et 2004	37
9. Prix par m ² de surface habitable.....	38
10. Prix par m ² du volume bâti	38
11. Bâtiments résidentiels construits en 2004 par les divers maîtres d'ouvrage	39
12. Prix par logement et par m ² de surface habitable entre 1970 et 2004.....	39
13. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1996 et 2006	44
14. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	45
15. Aides en capital accordées/à accorder entre 1996 et 2007.....	48
16. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1996 et 2007	51
17. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2006	56
18. Les chiffres-clés de la période 2001 à 2007	58
19. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2005	59
20. Nombre d'agrèments et montant de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%.....	62
21. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2006	63
22. Les aides directes et indirectes de l'Etat en matière de logement accordées entre 1990 et 2006	69
23. Parc locatif du Fonds du logement.....	113
24. Logements vendus par le Fonds du logement.....	115

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2000 et 2005.....	27
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2006.....	28
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1986 et fin 2006.....	30
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1998 et 2007.....	31
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1990 et 2004.....	33
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1994 et 2004.....	36
7. Evolution des indice des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2006 (base 100 en 1970).....	40
8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1996 et 2006.....	43
9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1996 et 2006.....	43
10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1996 et 2006.....	44
11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1996 et 2006.....	50
12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1996 et 2006.....	50
13. Répartition des aides individuelles payées en 2006.....	56
14. Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2006.....	57
15. Evolution des aides en capital payées entre 1999 et 2006.....	57
16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1993.....	61
17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990.....	68