

DEPARTEMENT DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

Adresse:

6, boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

Adresse postale:

L-2937 Luxembourg

Tél. : 247-84818

Fax. : 247-84840 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/rue des Bains

Service des Aides au Logement

Adresse:

Coin avenue Gaston Diderich/
boulevard Grand-Duchesse Charlotte
L-1420 Luxembourg

Tél. : 247-84860

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 : avenue du X Septembre)

Les publications du Ministère du Logement

Consulter également la rubrique « Documentation » sur www.logement.lu

- Rapports d'activité
 - Rapports d'activité 1990 - 2000 (épuisés)
 - Rapports d'activité 2001 - 2007
- « *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 „Vivre au Luxembourg“ / Themenhefte „Wohnen in Luxemburg“
 - 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)
 - 05 Vivre dehors / Draußen leben (**2007**)
 - 06 Constructions écologiques et économiques / Sparsam und ökologisch bauen (**2007**)
- « *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 »)
- « *Le Carnet de l'habitat / Der Gebäudepass* » (brochure ; 2006)
- « *Bail à loyer* » (2006)
La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation
- « *Gréng Hausnummer* » (brochure ; **2007**)
- « *Wohnungsbedarfsprognose 2001-2021* » (brochure ; **2007**)
Zusammenfassung der Ergebnisse

Observatoire de l'Habitat en collaboration avec le CEPS instead

Consulter également la rubrique « Observatoire de l'Habitat » sur www.logement.lu

- Rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat 2006

- Les notes 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* »
 - n° 8 (juin **2007**) « *Evolution des offres de vente de logements entre 2004 et 2006* »
 - n° 9 (sept. **2007**) « *Le potentiel foncier constructible pour l'habitat au Luxembourg en 2004* »

- Les indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat
 - indicateurs des prix annoncés (publication trimestrielle)
 - indicateurs de confort

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

23

1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	24
1.1. La demande de logements	24
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1980	24
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2005 et 2006	26
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984	27
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires depuis 1996	29
1.2. L'offre de logements	30
1.2.1. Prix des mutations immobilières et foncières	31
1.2.2. Logements nouvellement construits	31
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1995 et 2005	31
b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés	32
c) Investissements et prix	36

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 2007	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	47
1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée	47
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 2007.....	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 2007	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 2007	64
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2007	68
2. Le Service "Info' Logement"	69
3. Le Service "Observatoire de l'Habitat"	72
4. Les activités législatives et réglementaires	75
5. Les relations avec la Chambre des députés	79
a) Les questions parlementaires	79
b) Les questions orales (heures de questions)	86
c) La Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement et la Commission des Pétitions.....	86
6. Les relations avec le Service du Médiateur.....	87
7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (volet « logement »)	90
8. Extraits de la jurisprudence administrative	91
9. Les activités sur le plan national	94
10. Les activités sur le plan international	98
11. Plan directeur sectoriel « logement ».....	101
III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	103
1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré »)	104
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	109
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	112
ANNEXES:	
- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	117
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	121

INTRODUCTION

L'Observatoire de l'habitat, un Service du Département du Logement créé en 2003, constate depuis le 2^{ème} trimestre 2006 une stabilisation, sinon un léger recul, des propositions de prix de vente des maisons unifamiliales et des appartements. Pour ce qui est du secteur de la location, les indicateurs affichent toujours une hausse des loyers des appartements alors que les loyers des maisons unifamiliales sont exposés à des fluctuations. Au 4^{ème} trimestre 2007, ces derniers ont été arrêtés à 95% de la base au 1^{er} trimestre 2005.

Le côté de la demande de logement est déterminé par une population croissante, et ceci depuis le début des années 1980. Actuellement, notre pays compte environ 476.200 habitants contre 469.100 au 1^{er} janvier 2006.

Comme déjà déclaré assez souvent, 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 2005 était de 11.150 unités, correspondant en moyenne à 2.230 unités par année. Or, en 2005, seulement 1.979 unités ont été achevées.

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 %), en 2004 à 3.919 (+16,5 %) unités et en 2005 à 4.692 unités (+ 19,7%).

Seulement en 2006, le nombre de logements autorisés a légèrement régressé comparé à l'année 2005. Ainsi, le nombre est passé de 4.692 unités en 2005 à 4.411 en 2006.

En général, la série continue: le nombre de logements autorisés durant les 9 premiers mois de l'année 2007 a de nouveau progressé de 2,4 % comparé à la même période de l'année 2006.

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 de la stabilisation des prix, telle qu'annoncée en 2007, est attendue au fil de l'année 2008.

Pour donner encore un coup de pouce supplémentaire à cette tendance prometteuse, deux initiatives importantes du Département du Logement se sont concrétisées au cours des deux dernières années.

D'un côté, la nouvelle législation sur le bail à usage d'habitation, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006, crée un climat plus favorable à l'investissement dans la pierre aux fins de location, sans pourtant défavoriser la position du locataire. Le lecteur du rapport d'activité 2006 trouve 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 du rapport d'activité 2006. 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. Le lecteur du présent rapport trouve sub « 4. Les activités législatives et réglementaires » un résumé des principaux atouts de ce projet de loi tel qu'il a été déposé. Ce texte ne tient pas compte des amendements actuellement en discussion.

Avec les nouveaux instruments tel 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. Ainsi, le Gouvernement disposera d'instruments efficaces pour réaliser les objectifs et desiderata du plan sectoriel « logement » qui, à l'heure actuelle, est en train d'être élaboré.

Aussi, il y a lieu de noter que déjà 71 communes ont démontré leur intérêt pour unir leurs efforts à ceux de l'Etat pour augmenter l'offre de logements, et pour réduire ainsi le coût du foncier et de l'habitat.

EINLEITUNG

Nach Angaben des Observatoire de l'habitat, der 2003 vom Wohnungsbauministerium ins Leben gerufenen Beobachtungsstelle für die Entwicklung am Wohnungsmarkt, ist seit dem 2. Quartal 2006 bei den angebotenen Verkaufspreisen für Einfamilienhäuser und Wohnungen eine Stabilisierung oder sogar eine leicht rückläufige Entwicklung zu verzeichnen. Bei Mietobjekten deuten die Kennzahlen dagegen immer noch auf steigende Mieten für Wohnungen beziehungsweise schwankende Mieten für Einfamilienhäuser hin. Diese lagen im 4. Quartal 2007 bei 95 % der für das 1. Quartal 2005 zugrunde gelegten Basis.

Maßgeblich für die Nachfrage nach Mietobjekten ist die seit Anfang der achtziger Jahre zunehmende Bevölkerung. Heute zählt unser Land rund 476.200 Einwohner gegenüber 469.100 am 1. Januar 2006.

Wie bereits vielfach erklärt wurde, spiegeln sich diese Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nicht immer wider. Als konkrete Reaktion des Marktes auf die effektive Nachfrage wurden beispielsweise zwischen 2001 und 2005 11.150 neue Einheiten gebaut, was im Schnitt 2.230 pro Jahr entspricht. Im Jahre 2005 wurden aber lediglich 1.979 Einheiten fertig gestellt.

Betrachtet man allerdings die Baugenehmigungen, so zeichnet sich ein neuer Hoffnungsschimmer ab!

Im Jahre 2002 lag die Zahl der genehmigten Wohnungen bei 2.956, 2003 bei 3.364 (+ 13,8 %), 2004 bei 3.919 (+16,5 %) und 2005 bei 4.692 (+ 19,7%).

Nur 2006 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 4.411 im Vergleich zu 2005 mit 4.692 leicht zurückgegangen.

Doch im Allgemeinen hält der Trend an: In den ersten neun Monaten von 2007 ist die Zahl der genehmigten Bauten gegenüber dem gleichen Zeitraum 2006 wieder um 2,4 % gestiegen.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass vom Tag der Genehmigung an für den Bau der betreffenden Wohnungen etwa 2 Jahre erforderlich sind, so dass im Laufe von 2008 mit einer Bestätigung der 2007 angekündigten Preisstabilisierung zu rechnen ist.

Um diesem viel versprechenden Trend zusätzlich nachzuhelfen, haben in den letzten beiden Jahren zwei wichtige Initiativen des Wohnungsbauministeriums Gestalt angenommen.

Zum einen schafft das am 1. November 2006 in Kraft getretene neue Mietvertragsgesetz günstigere Rahmenbedingungen für Investitionen in Immobilien, ohne dadurch jedoch die Position des Mieters zu benachteiligen. Im Tätigkeitsbericht für 2006 findet sich unter Punkt 4. „Les activités législatives et réglementaires“ eine Übersicht über die Schwerpunkte dieses neuen Gesetzes für Vermieter und Mieter.

Zum anderen wurde vom Premierminister in der Erklärung zur Lage der Nation am 2. Mai 2006 ein „Wohnungsbau“-Paket angekündigt. Die wesentlichen Maßnahmen sind in Kapitel 7 des Tätigkeitsberichts 2006 in groben Zügen dargelegt. Dabei sind alle diese angekündigten Maßnahmen in einen Gesetzentwurf zur Förderung des Wohnungsbaus eingeflossen, der einen „Wohnungsbaupakt“ mit den Gemeinden, die Einführung einer aktiven

Politik für das Management von Grund und Boden sowie die Änderung verschiedener Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorsieht. Der Entwurf wurde der Abgeordnetenkammer am 8. März 2007 vorgelegt. In dem vorliegenden Bericht ist in Punkt 4. „Les activités législatives et réglementaires“ ein Überblick über die wesentlichen Züge dieses vorgelegten Gesetzentwurfs enthalten. Zurzeit erörterte Änderungen sind in diesem Text nicht berücksichtigt.

Mit den neuen Instrumenten, die in diesem Gesetzesvorhaben als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Einrichtungen geplant sind, wird Luxemburg über sinnvolle Mittel für eine aktive Flächenmanagementpolitik verfügen. Damit soll eine nachhaltige Stabilisierung der Preise für das einzige Gut herbeigeführt werden, das sich nicht erneuern lässt: Grund und Boden. Auf diese Weise wird der Regierung ein wirksames Instrumentarium zur Verfügung stehen, um die Zielsetzungen und Wünsche des derzeit in Erarbeitung befindlichen sektoriellen Plans für den „Wohnungsbau“ zu verwirklichen.

Zu beachten ist dabei, dass bereits 71 Gemeinden Interesse an einer Bündelung ihrer Anstrengungen mit den Maßnahmen des Staates angemeldet haben, um das Angebot an Wohnungen auszubauen und so die Kosten für Grundstücke und Wohnraum zu senken.

INTRODUCTION

The Housing Observatory (l'Observatoire de l'habitat), a Service of the *Département du Logement* [Housing Department] created in 2003, recorded a stabilisation, if not a slight reverse, since the 2nd quarter of 2006, in the sale prices for single-family houses and apartments. As far as the rental sector is concerned, the indicators still show an increase in rents for apartments, while rents for single-family houses are subject to fluctuations. In the 4th quarter of 2007, the latter stopped at 95% of the base of the 1st quarter of 2005.

Housing sector demand is determined by a growing population and this has been the case since the beginning of the 1980s. Our country currently has approximately 476,200 inhabitants against 469,100 on 1st January 2006.

As has been stated fairly often before, the housing market does not always take account of these developments. As an example, housing production – a concrete market response to the effective demand - was 11,150 units between 2001 and 2005, corresponding to an average of 2,230 units per annum. In 2005, however, only 1,979 units were completed.

New hope has, nevertheless, been confirmed at the level of the growth in building permits!

In 2002, the number of homes authorised stood at 2,956 units, in 2003, at 3,364 (+ 13.8 %), in 2004 at 3,919 (+16.5 %) units and in 2005, at 4,692 units (+ 19.7%).

In 2006, however, the number of homes authorised fell slightly compared to 2005. The number thus reduced from 4,692 units in 2005 to 4,411 in 2006.

In general, the progression continues: the number of homes authorised during the first 9 months of 2007 has again progressed by 2.4 % compared to the same period in 2006.

It should, however, be borne in mind that from the date a building permit is authorised, approximately 2 years are required to build the homes in question, a confirmation of the price stabilisation, as announced in 2007, is thus expected during 2008.

To give a further boost to this promising trend, two important Housing Department initiatives have been introduced in the last two years.

On the one hand, the new legislation on rental leases, which came into force on 1st November 2006, creates a more favourable climate for investing in bricks and mortar for rental purposes, without, however, disadvantaging the tenant's position. Readers will find an outline of the main advantages of this new legislation for both lessors and tenants in subsection "4. Legislative and regulatory activities" of the 2006 activity report.

On the other hand, a "Housing" package was announced by the Prime Minister within the framework of the declaration on the State of the Nation, on 2nd May 2006. The principal measures are outlined in Chapter 7 of the 2006 activity report. It must be explained that all the measures that have been announced have resulted in a bill promoting housing, creating a "housing pact" with the communes, instituting an active land management

policy and modifying certain arrangements in the Civil Code, which was presented to the Chamber of Deputies on 8th March 2007. Readers of this report will find an outline of the main advantages of the bill, as presented, in subsection “4. Legislative and regulatory activities”. This text does not take account of any amendments currently under discussion.

With the new instruments proposed in this draft law, which constitute an addition to the instruments already in existence, Luxembourg will have the necessary resources to engage in an active land management policy, with a view to generating lasting stability in the price of the only non-reproducible product, namely, land. The Government will therefore have effective instruments to achieve the objectives and desiderata of the “housing” sector plan which is currently being drawn up.

It is also worth noting that 71 communes have already expressed their interest in uniting their efforts with those of the State to increase the amount of housing on offer, and to thus reduce the cost of land and housing.

INTRODUÇÃO

O Observatório da Habitação, um Serviço do Departamento da Habitação criado em 2003, constata desde o 2º trimestre de 2006, uma estabilização, e até mesmo um ligeiro recuo, das propostas de preços de venda das casas unifamiliares e dos apartamentos. No que respeita ao sector do arrendamento, os indicadores continuam a revelar um aumento das rendas dos apartamentos, estando as rendas das casas unifamiliares expostas a flutuações. No 4º trimestre de 2007, as rendas foram fixadas em 95% da base do 1º trimestre de 2005.

O aumento da procura de alojamentos deve-se ao facto de a população ter vindo a crescer desde o início dos anos 1980. Actualmente, o nosso país conta com cerca de 476.200 habitantes contra 469.100 a 1 de Janeiro de 2006.

Como já foi dito várias vezes, o mercado da habitação nem sempre leva essas evoluções em consideração. A título de exemplo, a produção de habitações - uma resposta concreta do mercado à procura efectiva - era, entre 2001 e 2005, de 11.150 unidades, correspondendo em média a 2.230 unidades por ano. Ora, em 2005, apenas 1.979 unidades foram concluídas.

Contudo, nasceu agora uma nova esperança em termos de evolução das licenças de construção!

Em 2002, o número de alojamentos autorizados ascendia a 2.956 unidades, em 2003 a 3.364 (+ 13,8 %), em 2004 a 3.919 (+ 16,5 %) unidades e em 2005 a 4.692 unidades (+ 19,7%).

Só em 2006, é que o número de alojamentos autorizados regrediu ligeiramente em comparação com o ano de 2005, passando de 4.692 unidades em 2005, para 4.411 em 2006.

Regra geral, a série continua: o número de alojamentos autorizados durante os 9 primeiros meses do ano de 2007 voltou a progredir 2,4 % em comparação com o mesmo período no ano de 2006.

Todavia, convém não esquecer que são necessários 2 anos, a contar da data da licença de construção, para as referidas habitações serem construídas, pelo que a confirmação de estabilização dos preços, anunciada em 2007, deverá ocorrer durante o ano de 2008.

Para além disso, essa tendência promissora deverá ser reforçada por duas iniciativas importantes do Departamento da Habitação, concretizadas durante os dois últimos anos.

Por um lado, a nova legislação sobre contratos de arrendamento para fins habitacionais, vigente desde 1 de Novembro de 2006, cria um clima mais favorável ao investimento imobiliário para fins de arrendamento, sem desfavorecer a posição dos arrendatários. O relatório de actividade 2006 apresenta no ponto « 4. Actividades Legislativas e Regulamentares», um resumo dos principais trunfos dessa nova legislação, tanto para os arrendadores como para os arrendatários.

Por outro lado, um pacote «Habitação» foi anunciado pelo Primeiro-Ministro, no âmbito da declaração sobre o Estado da Nação, no dia 2 de Maio de 2006. As

principais medidas são abordadas no capítulo 7 do relatório de actividade 2006. Note-se que todas essas medidas anunciadas resultaram num projecto de lei que promove a habitação, cria um «pacto habitacional» com os municípios, institui uma política activa de gestão predial e modifica algumas disposições do Código Civil, tendo o referido projecto de lei dado entrada na Câmara dos Deputados no dia 8 de Março de 2007. O relatório actual apresenta no ponto « 4. Actividades Legislativas e Regulamentares», um resumo dos principais trunfos desse projecto de lei, tal como foi apresentado. Esse texto não leva em conta as emendas actualmente discutidas.

Os novos instrumentos, tal como previstos nesse projecto de lei, constituem um complemento aos instrumentos já existentes, proporcionando meios úteis ao Luxemburgo, para este se envolver numa política activa de gestão predial, com vista a gerar uma estabilização duradoura do preço do único produto não-reprodutível, a saber, o terreno. Desta forma, o Governo terá ao seu dispor instrumentos eficazes para cumprir os objectivos e as aspirações do plano sectorial «Habitação» que está a ser elaborado.

Aliás, convém notar que 71 municípios já demonstraram interesse em unir esforços com o Estado para aumentar a oferta de alojamentos e reduzir, deste modo, os custos do terreno e de habitação.

I. LA SITUATION DU MARCHE DU LOGEMENT

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

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

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

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

1.1. La demande de logements

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 2007, le Grand-Duché comptait 476.200 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1,5 % par rapport à 2006.

Pendant la seule période de 1990 à 2007, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de presque 70.000 unités (+26%).

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2007

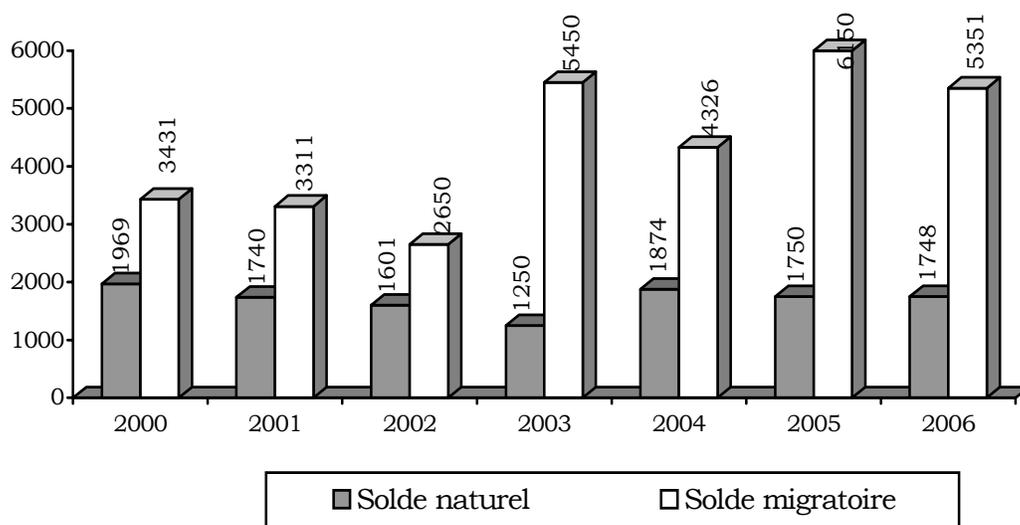
Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total	Variation en %
1980	363.500				
1985	366.200			+13.100	
1990	379.300			+26.700	
1995	406.600			+27.000	
2000	433.600	1.970	3.430	+5.400	
2001	439.500	1.740	3.310	+5.050	+ 1,36
2002	444.100	1.600	2.650	+4.250	+ 1,00
2003	448.300	1.250	5.400	+6.660	+ 0,90
2004	455.000	1.870	4.400	+6.260	+ 1,50
2005	461.200	1.750	6.110	+7.860	+ 1,40
2006	469.100	1.750	5.350	+7.100	+1,70
2007	476.200				

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 2006



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 2000-2006 de 42.600 unités résultent 30.650 unités du solde migratoire, soit 4.380 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1981 et 2007

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
1995	406.600	274.100	132.500
2000	433.600	276.300	157.300
2001	439.500	277.200	162.300
2002	444.100	277.400	166.700
2003	448.300	277.600	170.700
2004	455.000	277.200	177.800
2005	461.200	277.500	183.700
2006	469.100	277.800	191.300
2007	476.200	277.900	198.300
Variations 1981-2007	+ 111.350 (+30,5%)	+ 7.400 (+2,7%)	+103.950 (+210%)

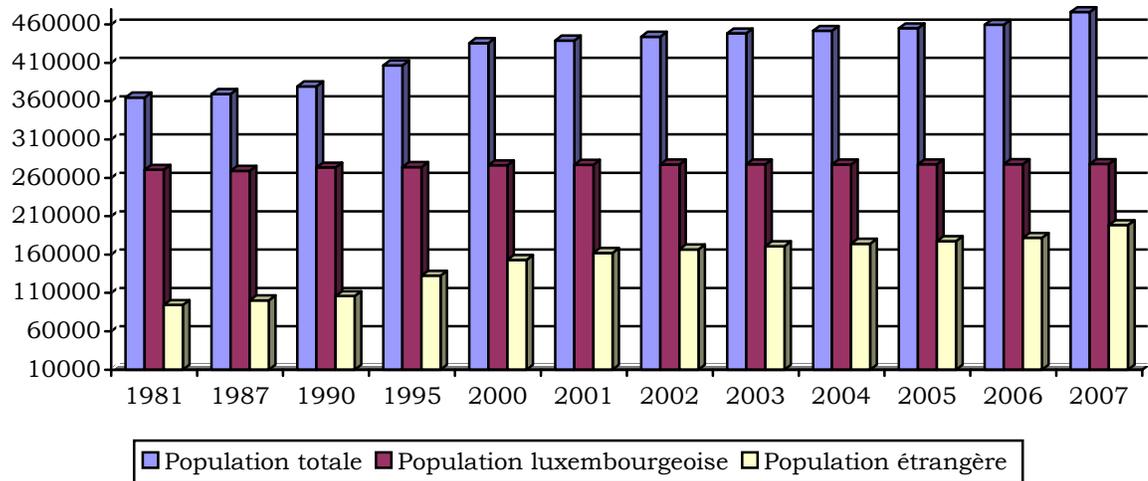
Source: STATEC

Depuis le début des années '80, le taux de croissance de la population étrangère est de 14 fois supérieur à celui de la population indigène.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2007 constitue 93,4% de celui de la population totale.

Ainsi, en 2007, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,40:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1981 et 2007



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2005 et 2006

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2006 par rapport à l'année 2005 ont été les suivantes:

- Augmentation du nombre des naissances :

En 2006, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.514 unités contre 5.371 unités en 2005, soit +2,7 %.

- Augmentation du nombre des décès :

En 2006, le nombre des décès comprenait 3.666 unités contre 3.621 en 2005, soit +4,0%

- Maintien d'un niveau élevé des flux migratoires

En 2006, l'excédent migratoire a été moins élevé qu'en 2005 pour s'élever à 5.350 unités, soit -12,5%.

Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2006

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
2006	5.514	3.766	1.748	1.948	1.182	766

Source STATEC

1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984

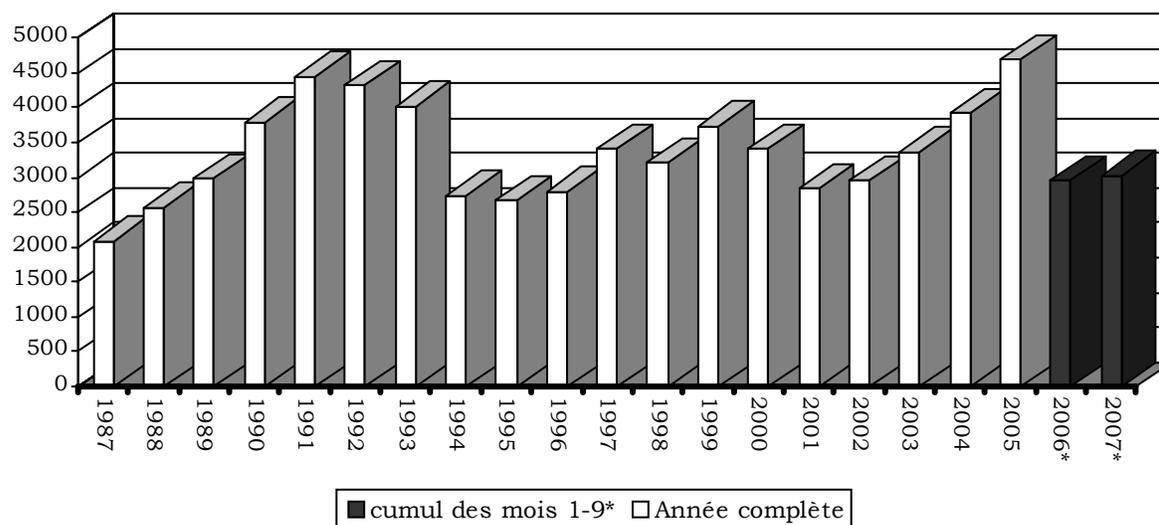
Entre 1984 et 1991, le *nombre des autorisations de bâtir* n'a quasiment pas cessé d'augmenter, pour atteindre un niveau historique en 1991 avec 4.452 unités (+78% par rapport à 1980).

En 2001, on notait seulement 2.846 unités, correspondant à l'un des chiffres les plus bas depuis le début des années 90'.

A partir de 2002, le nombre de autorisation n'a cessé de progresser jusqu'en 2006.

Quant à l'année 2007, il y a lieu de relever que le *nombre de logements autorisés* (cumul des mois 1-9), a de progressé légèrement comparé à la même période de l'année 2006, soit de 2,4%. Ainsi, le nombre est passé de 2.957 unités en 2006 à 3.028 unités en 2007.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1987 et 2007



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 2006 et 2007 (cumul des mois 1-9)

	2006	2007	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	916	900	- 1,7
Maisons à appartements			
- bâtiments	236	286	+ 21,2
- logements	1.873	2.033	+ 8,5
Logements dans bâtiments non résidentiels	168	95	- 43,5
Total logements	2.957	3.028	+ 2,4

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a diminué en 2007 par rapport à 2006 de 1,7%. Celui concernant *les logements dans les maisons à appartements* par contre affiche une augmentation de 8,5% pour les 9 premiers mois de chaque année. Quant au nombre total des logements, celui-ci a légèrement dépassé (+2,4%) celui atteint en 2006.

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

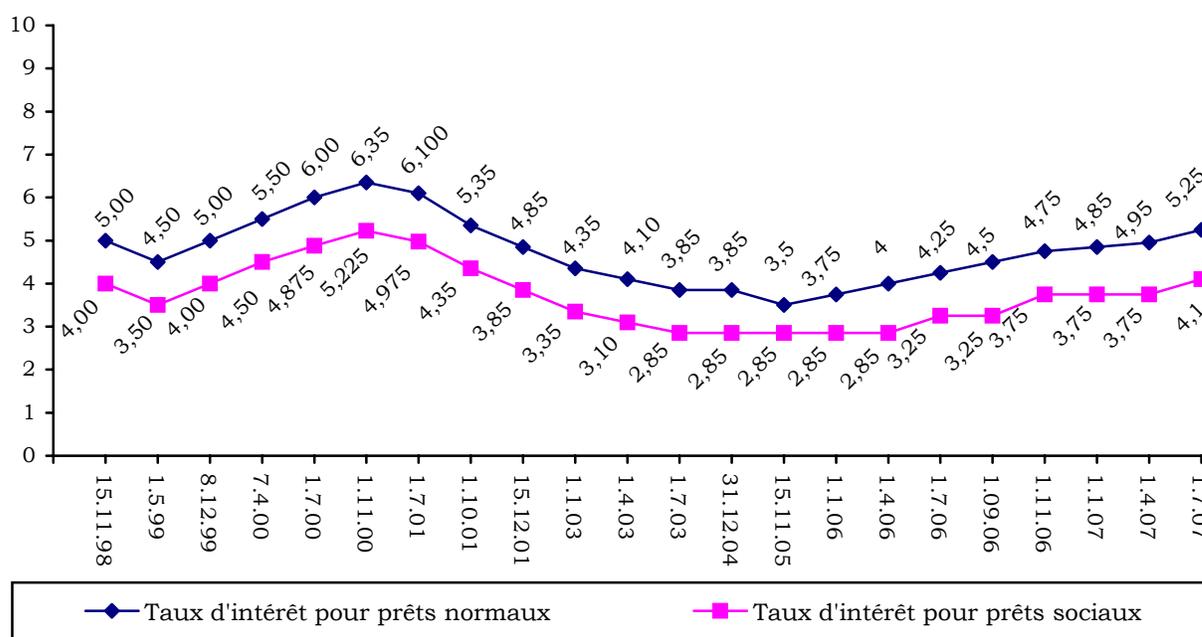
Suite à la détente des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux, les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires ont progressivement diminué entre 1996 et début 1999.

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.

Depuis novembre 2005, les taux d'intérêt pour prêts normaux ont de nouveau augmenté constamment pour évoluer de 3,5% à 5,25% au 1^{er} juillet 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 continuellement passé de 2,85% à 4,10%.

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 jusqu'au 31 décembre 2007 a prévu 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 2007, 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 par les promoteurs publics 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*.

1.2.1 Prix des mutations immobilières et foncières

a) Adjudications immobilières

Les notaires ont été sollicités par le Ministère du Logement pour fournir les prix des adjudications immobilières. Parallèlement, un relevé systématique des adjudications parues dans la presse a été mis en œuvre par l'Observatoire de l'Habitat. Les premiers résultats seront disponibles en 2008.

b) Journée des receveurs de l'Administration de l'Enregistrement

Lors de la « Journée des Receveurs » de l'Administration de l'Enregistrement, organisée le 18 octobre 2007, l'Observatoire de l'Habitat a présenté les principaux résultats de ses travaux sur les prix de l'offre de vente des logements.

c) Publicité foncière

Dans le cadre de l'informatisation de la publicité foncière, la base de données des mutations immobilières sera opérationnelle dans le courant de l'année 2008. Ainsi 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. A partir de ce 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 logements en appartements et les maisons unifamiliales.

Or, les informations collectées limitent le champ d'analyse vu qu'à ce jour il reste impossible d'établir un prix de vente au mètre carré.

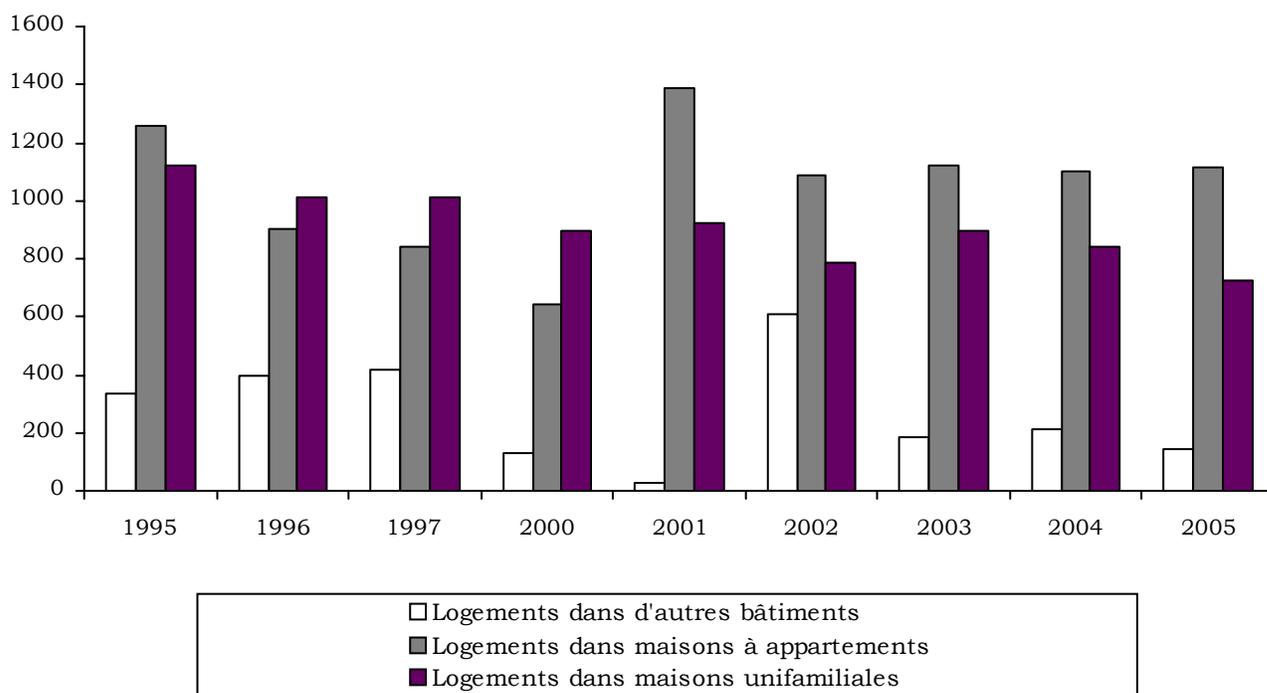
1.2.2 Logements nouvellement construits

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1995 et 2005

Entre 1995 et 2005, 25.692 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.336 unités par année.

A noter que la production des années 2000 et 2001, la série statistique des bâtiments achevés publié par le STATEC subit une rupture de continuité qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 1995 et 2005



En 1995, quelque 41 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des *maisons unifamiliales*. Dix années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 27 %.

Aux 724 maisons unifamiliales réalisées en 2005 correspond une surface totale construite de 214.054 m², soit un volume bâti de 702.348 m³.

Quant aux *appartements achevés*, leur quote-part a atteint 56 % de l'ensemble des logements achevés en 2005 contre 46 % en 1995.

Aux 1.114 appartements correspondent 149.094 m² de surface construite ainsi que 496.033 m³ de volume bâti pour l'année 2005.

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 passée de 135 m² au début des années soixante-dix à 178 m² pour la période 2000-2004 et à 187 m² pour 2005.

Quant à la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci n'a guère évolué durant les trente dernières années : début des années soixante-dix, on notait 82 m² contre 83 m² pour la période 2000-2004 et 85 m² pour l'an 2005.

Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 1995 et 2005 (en m²)

Année	Surface habitable par maison unifamiliale	Variations en %	Surface habitable moyenne par appartement	Variations en %
1995				
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
2005	187,0	+3,9	85,0	-2,8

Source: STATEC - bulletin 10/2007

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

Les 160 immeubles à appartements réalisés au total en 2005 comprenaient 1.114 unités de logements.

Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1995 et 2005

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
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
2005	160	1.114	7,0

Source: STATEC - bulletin 10/2007

⁽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 2005 est de 4,3 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 1,6 en 2005.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2005 est de 2,4 contre 3,0 en moyenne dans les années '90.

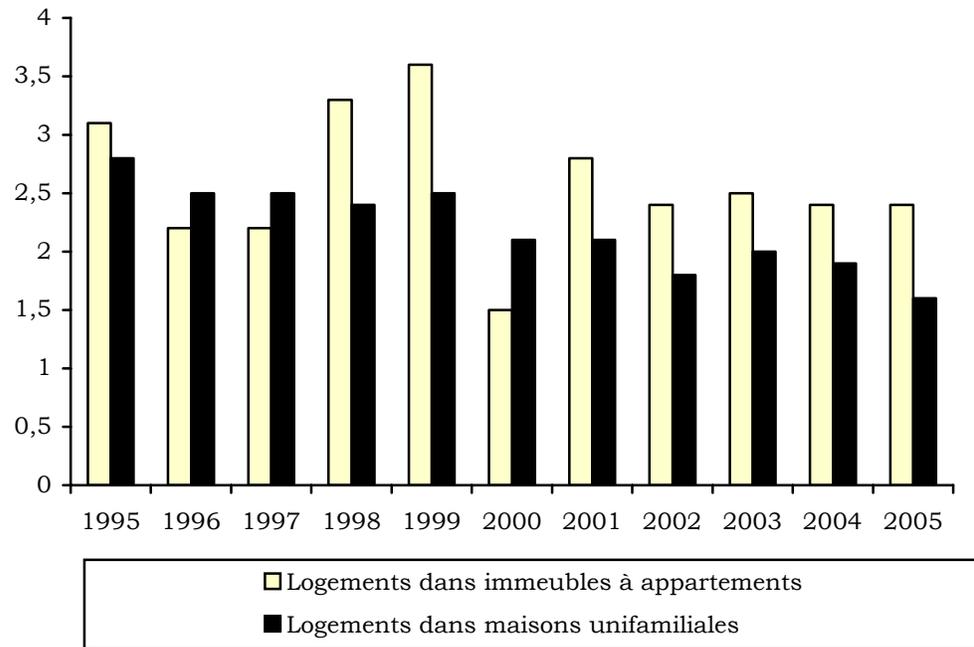
Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1995 et 2005

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.
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
2005	461.000	1.979	4,3	724	1,6	1.114	2,4

Source: STATEC - bulletin 10/2007

⁽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 1995 et 2005



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 période 1995-2005:

- dans le district de Luxembourg : 1.726 logements en moyenne par année, soit +21,7% par rapport à 2005 ;
- dans le district de Diekirch : 304, soit quasiment identique par rapport à 2005 ;
- dans le district de Grevenmacher : 307, +20% par rapport à 2005.

Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 1995 et 2005

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%		
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
2005	1.418 (410*)	71,6 (20,7*)	305	15,4	256	13,0	1.979	-8,2

Source: STATEC - bulletin 10/2007

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

c) Investissements et prix

Avec 929 millions de EUR, les investissements globaux dans le bâtiment ont été légèrement inférieurs de près de 23 mios à ceux totalisés pour 2004. Le coût global des immeubles achevés en 2005 a encore été supérieur de 35 mios de EUR à la moyenne des années 2000-2004.

Les investissements dans le secteur résidentiel sont restés avec 475 mios de EUR en-dessous des investissements réalisés en 2004 (508 mios de EUR). Néanmoins, le coût des immeubles achevés en 2005 a encore été supérieur de 35 mios de EUR à la moyenne des années 2000-2004.

Le prix unitaire moyen par logement, qui reflète tant les variations dans la taille et l'exécution des logements achevés que l'évolution des prix de la construction- a atteint 371.000 euros en 2005 (contre 301.000 euros entre 2000-2004) en ce qui concerne les maisons unifamiliales ; pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution des prix a atteint 161.000 euros en 2005 (contre 134.000 euros entre 2000-2004).

Quant aux prix par m² de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.687 euros en 2000-2004 à 1.984 euros en 2005, celui des logements dans les maisons à appartements de 1.569 euros en 2000-2004 à 1.875 en 2005.

Quant au prix par m³ de volume bâti des maisons unifamiliales, celui-ci a atteint 383 euros, celui des bâtiments collectifs 365 euros en 2005.

(Source : STATEC-Bulletin 10/2007)

Ci-après le prix par m² de surface habitable des années 2004 et 2005 :

Tableau 9: Prix par m² de surface habitable des années 2004-2005

Années			
	2004	2005	Variations
Maisons unifamiliales	1.904 eur	1.984	+4,2 %
Appartements	1.727 eur	1.875	+8,6 %

Tableau : Ministère du logement

Contrairement à la période 2003-2004, le prix par m² de surface habitable a pendant les années 2004-2005 progressé nettement plus fort dans le cas des appartements que dans celui des maisons unifamiliales.

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

Tableau 10: Prix par m³ de volume bâti des années 2004-2005

Années			
	2004	2005	Variations
Maisons unifamiliales	364 eur	383	+5,2 %
Appartements	351 eur	365	+4,0 %

Tableau : Ministère du logement

L'évolution du prix par m³ de volume bâti entre 2004 et 2005 a été plus ou moins identique concernant les maisons unifamiliales et les appartements.

Les bâtiments résidentiels réalisés en 2005 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2005 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2005 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)	708 (9)	175 (62)	- -	7 -	- -	890 (71)
Immeubles à appartements	45	113	-	-	-	158
Bâtiments au total	753	288	-	7	-	1.048

Source: STATEC - bulletin 10/2007

D'après le tableau ci-avant, 1.048 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2005, correspondant plus ou moins au même chiffre obtenu en 2004.

Tableau 12: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1970 et 2005

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
2005	371.345	8,2	1.984	4,2	161.209	7,3	1.875	8,6

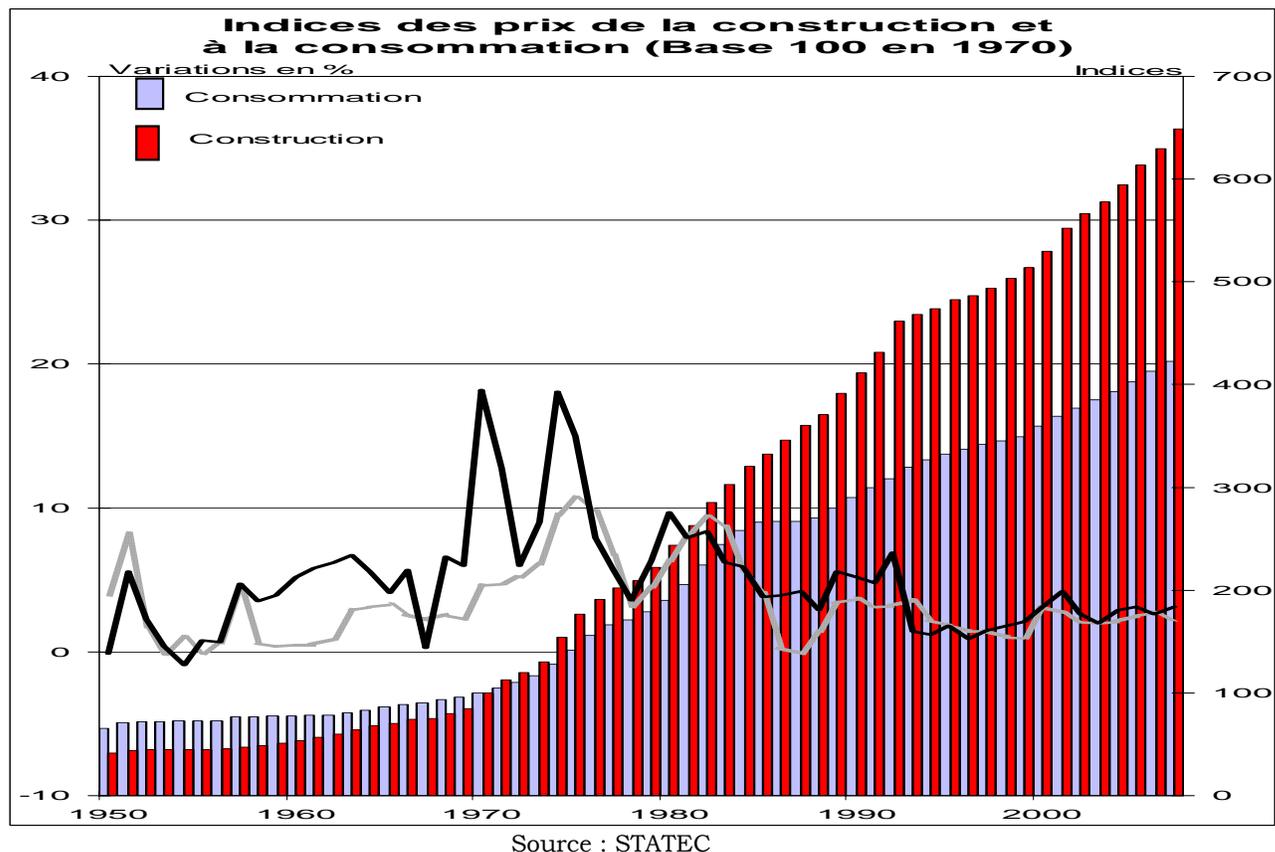
Source: STATEC - bulletin 10/2007

En 2005, le *prix par logement* dans le cas *des maisons unifamiliales* a continué à progresser par rapport à 2004, soit de 8,2 %. Entre 1990 et 2000, cette progression était de 57,5 %, soit 5,75% par an.

Quant au *prix par logement* dans le cas *des immeubles à appartements*, celui-ci a également fort évolué en 2005, soit de 7,3 % par rapport à l'année 2004. De 1990 à 2000, ces prix ont progressé de 40 %, soit 4% par an.

Concernant le genre des bâtiments, les 724 maisons unifamiliales construites constituent 36,6% 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 2007 (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 2007

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

ATTENTION Pour des raisons de délai de rédaction, les chiffres relatifs aux montants des aides ainsi qu'aux nombres des dossiers exposés dans le présent chapitre sont ceux retenus par le Centre informatique de l'Etat jusqu'au 31 décembre des années en question et non ceux jusqu'au 31 mars, date de la clôture des années budgétaires respectives.

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:

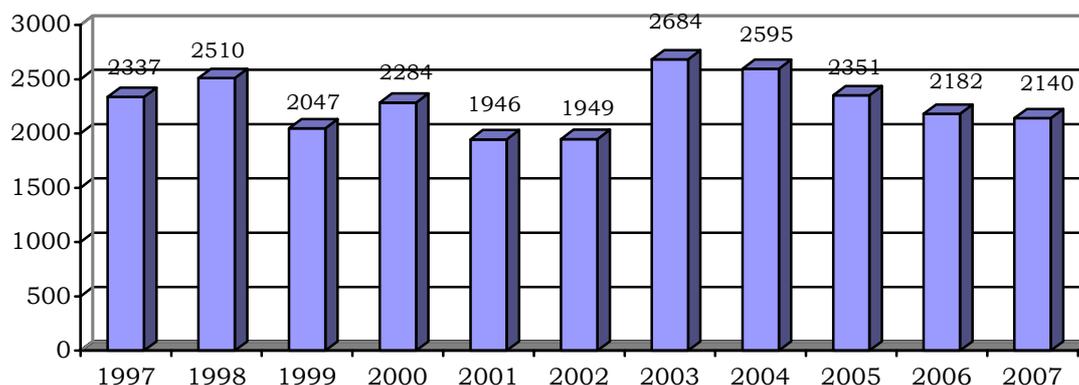
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

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 2.140 unités, le nombre des primes accordées en 2007 a connu une légère dégression comparée à celui de 2006 (-1,9 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 9.669.830 euros en 2007 [-4,72 %].

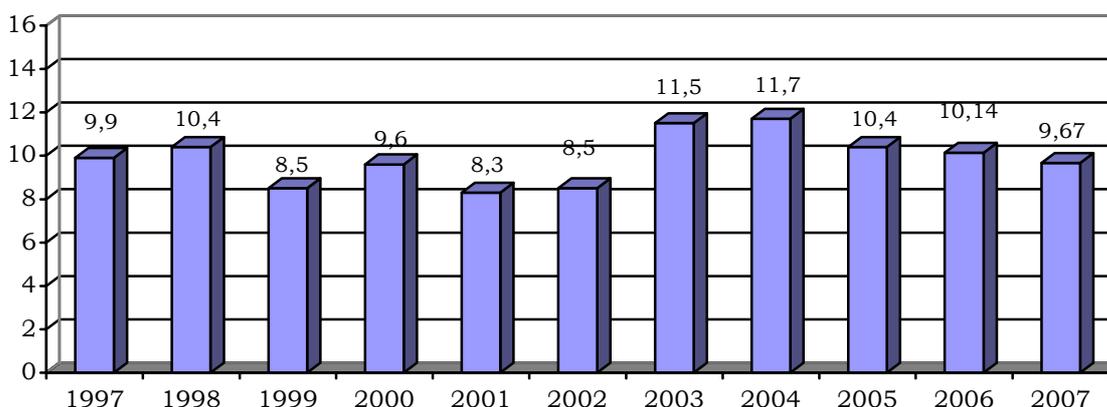
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1997 et 2007



Source et Graphique: Département du Logement

Entre 1997 et 2006 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.289 unités. Quant au chiffre réalisé en 2007, il se situe légèrement au-dessous de cette moyenne avec 2.140 primes accordées (-6,51 %).

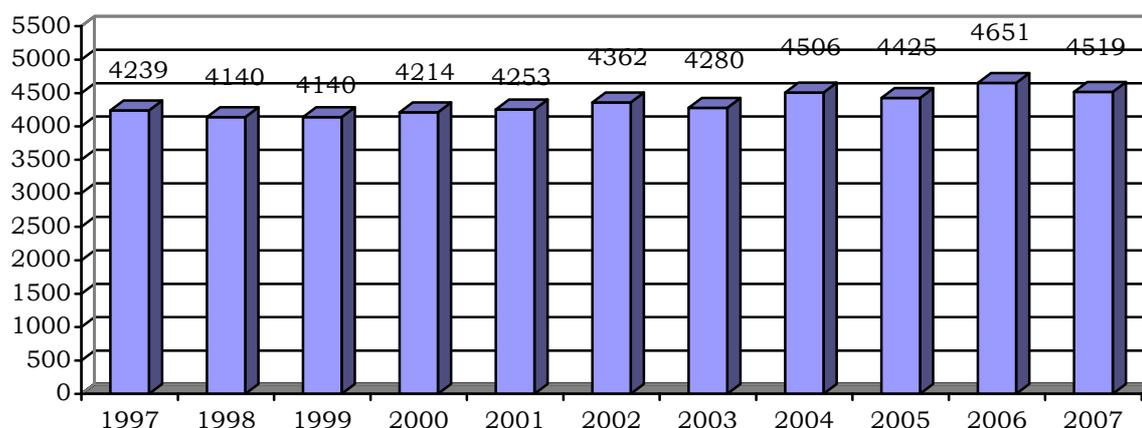
Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1997 et 2007 (en millions euros)



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 1997 et 2007



Source et Graphique: Département du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2007 pour la construction et l'acquisition d'un logement a été légèrement inférieur (-2,83%) à celui obtenu en 2006.

Tableau 13: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1997 et 2007

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2007	76	24
Total	Moyenne: 71,8	Moyenne: 28,2

Source: Centre Informatique de l'Etat

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

Tableau 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
2007	914	702	1616	413	111	524	2140

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 2007, avec un rapport de 3,08:1, on a noté 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 2007, le nombre de primes admises a été de 445 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.437 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 2007, 681 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 369 (54,19%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 745.023,25 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 2.019 euros (+70,10 %) en 2007.

Entre 1989 et 2007, un montant total de 19,83 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 13.951 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 2007, 36 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de quelque 1088 euros. 21 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 15 concernaient la prime d'amélioration. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2.006 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 2007, 1 demande de prime pour personnes handicapées physiques a 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 2007, le montant alloué a été de 4.746,89 euros.

Entre 1989 et 2007, 236 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.

163 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2007.

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 152,2 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2008.

Tableau 15: Aides en capital accordées/à accorder entre 1997 et 2008
(en millions euros)

	1997*	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008°
Prime de Construction + Prime d'architectes	3,19	3,30	3,8	3,05	1,82	2,46	3,25	2,36	2,36	2,33	1,99	11,0
Prime d'acquisition	6,87	7,0	6,0	7,73	4,86	6,09	8,32	9,41	8,12	7,87	7,72	
Prime d'épargne	2,23	3,1	1,64	1,39	0,68	0,66	2,31	2,03	1,89	1,09	1,08	1,50
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	1,29	1,04	1,19	0,91	0,74	0,8	0,71	0,65	0,83	0,69	0,75	2,02
Aide épargne-logement	-	-	-	-	-	-	-	-	0,039	0,023	0,016	0,20
Total	13,58	14,44	12,63	13,08	8,10	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	14,52

* Montants liquidés jusqu'au 31 décembre de l'année budgétaire en question

° 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 2007, environ 94,8 millions euros ont ainsi été restitués au Trésor. Ce montant englobe également les remboursements des aides en intérêt).

En ce qui concerne plus particulièrement l'année 2007, le montant total des remboursements a été de 8,3 millions euros et concernait 3.418 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 3,75 %.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007, un montant global de 19.665.635,67 euros (+16,26 % par rapport à 2006) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,63 millions euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 142.550 unités en 2007, soit -8,08 % par rapport à 2006.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2007, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 347,27 millions euros, soit en moyenne 18,28 millions euros par an.

1.1.2.2. Bonification d'intérêt

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

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

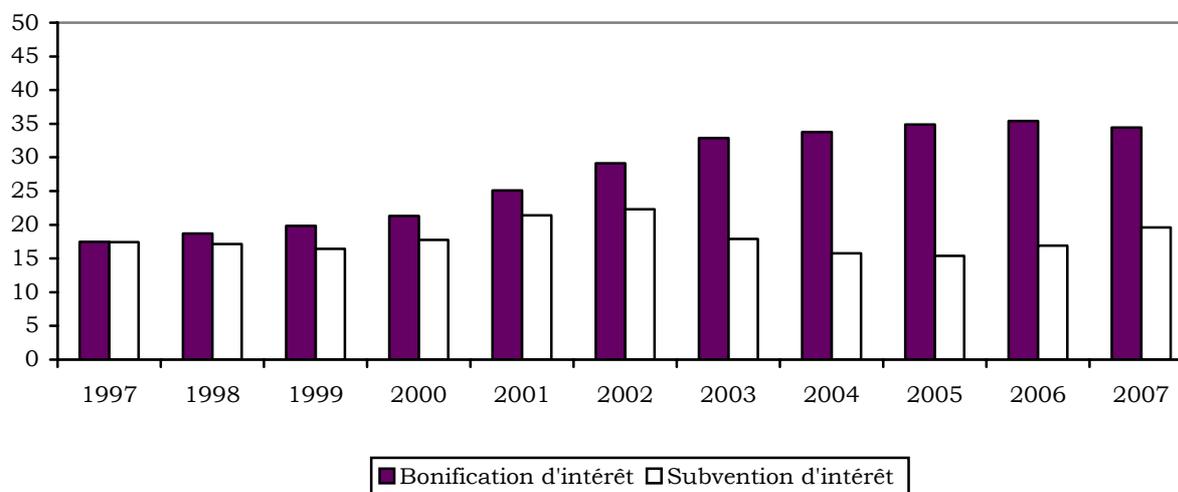
Depuis le 1^{er} juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,875 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

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

Ainsi, pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007, 386.422 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 34.416.430,93 euros soit quelque 2,87 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2007, quelque 381,9 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

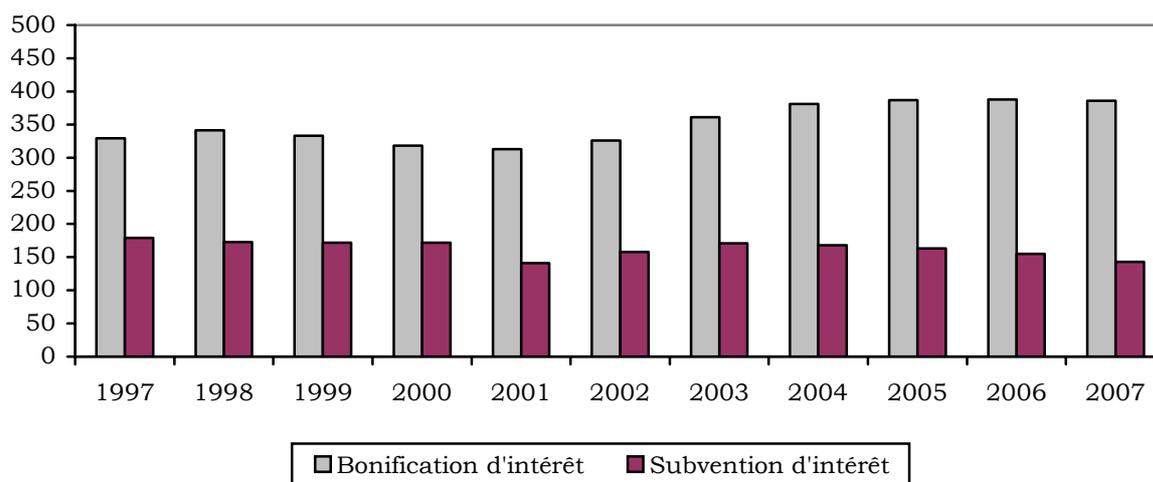
Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1997 et 2007



Source et Graphique: Département du Logement

Aux 54.082.066,60 euros accordés en 2007 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 528.972 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1997 et 2007



Source et Graphique : Département du Logement

Tableau 16: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1997 et 2008
(en millions euros)

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
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	34,42	19,67	54,08
2008*	55,00		
Total 1997 – 2007			505,14

* 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 505 millions euros entre 1997 et 2007.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution des années précédentes, on peut constater pour l'année 2007, une nette augmentation du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une légère baisse du montant concernant les bonifications d'intérêt.

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 32 garanties de l'Etat accordées en 2007 s'élevaient en moyenne à 52.166 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.

98 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 98.892,48 euros ont connu une suite favorable en 2007.

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 2007*

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 2007 (en euros)

1.	Crédits-taudis accordés en 2007	80.000,-
2.	Prêts en cours	
	Solde au 31.12.2007	2.597.506,-
	crédit-taudis accordés en 2007 mais non encore liquidés	0,00,-
	Total	<u>2.597.506,-</u>

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

Entre 1989 et 2007, quelque 758 (2006 : 4) demandes ont été adressées au Département du logement, dont 451 (2007 : 2) 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 2007, 1031 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2007, 11 familles (19 en 2006) avec en tout 32 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 272.500 euros.

Au 1^{er} janvier 2007 : 114 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2007 : 113 prêts étaient en cours

L'actif, toujours en circulation, s'élève entre-temps à 1.435.364 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 2007

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 2007*

En 2007, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 54,30 % 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 (31,92%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2006.

▪ *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2007*

Avec 46,73 % des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et des personnes divorcées (40,42 %).

▪ *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2007*

Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu imposable annuel (moins de 20.054 euros) sont proportionnellement beaucoup plus représentés que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

A relever que les taux de pourcentage de l'année 2007 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2007

En 2007, 76,41 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

29,25 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 22.500 euros contre 20,5 % en 2006, alors que 56,89 % avaient un revenu imposable supérieur à 22.500 euros.

A relever également que 47,96 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui obtenu en 2006.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2007

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (63,5%) à bénéficier en 2007 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2007 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2006.

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

Par rapport à 2006, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 71,40 % en 2007.

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

En 2007, 26,60 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 20.054 euros, alors que 23,30 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 20.054 et 25.067 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2007 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2006, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (84,9 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2007.

- *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 2007: 77,7% contre 78,2 % en 2006.

- *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 2007, 41,2 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, quelque 70,0 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 84,9 % 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 2007*

En 2007, l'Etat a accordé 65,64 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

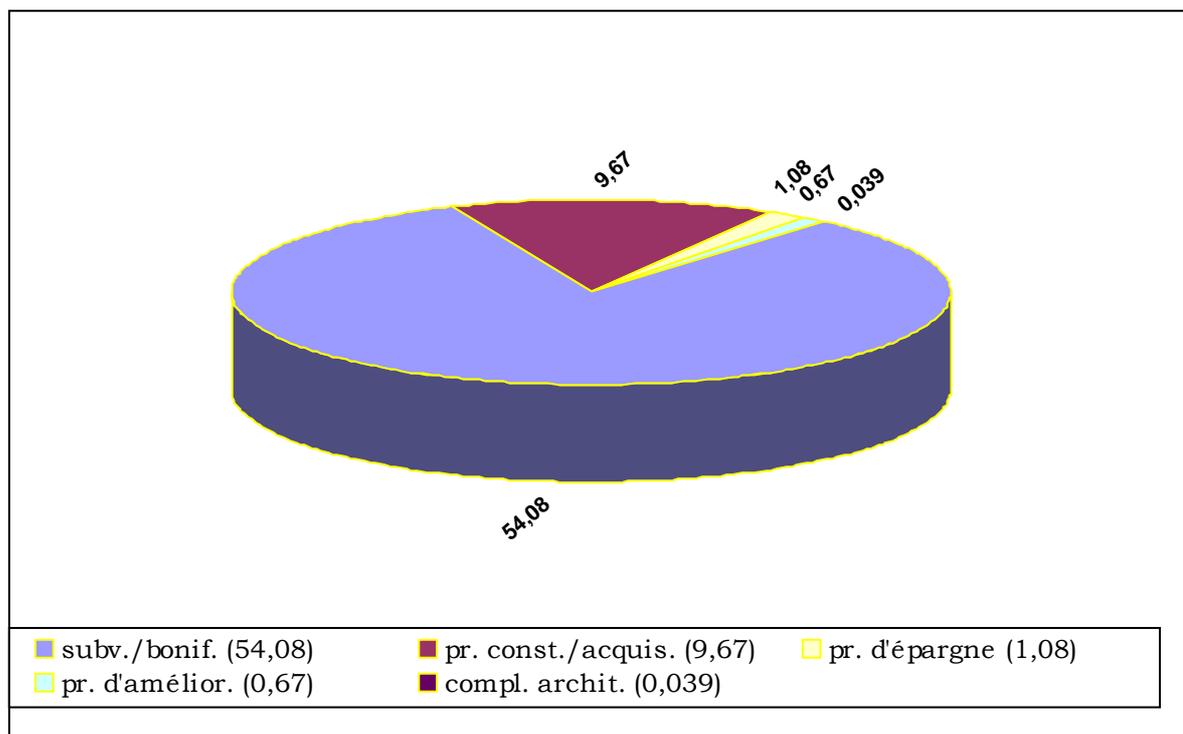
Tableau 17: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2007

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	9,67	2.140
- Primes d'épargne	1,08	445
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	54,08	45.061
- Primes d'amélioration et	0,75	369
- Primes pour personnes handicapées physiques		1
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,039	36
- Aide épargne-logement	0,016	163
Total	65,64	48.215

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2007 a augmenté par rapport à 2006 de 1,27 millions d'euros (+1,97 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2007 par contre une légère diminution de 0,22 % par rapport à 2006.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2007
(en millions euros)



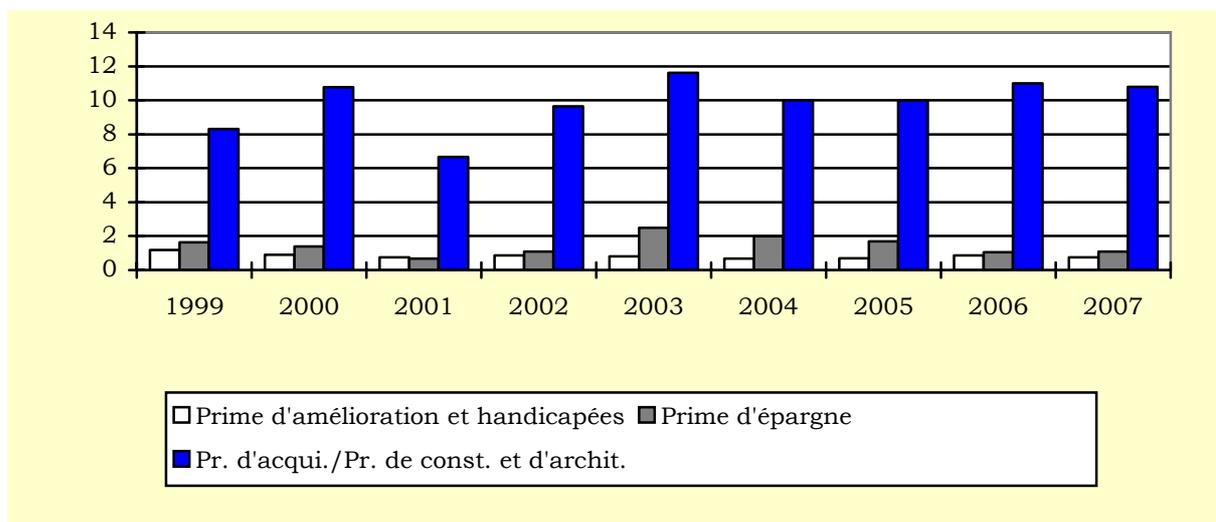
Source et Graphique: Département du Logement

b) *Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2007*

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 2007, quelque 109,76 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

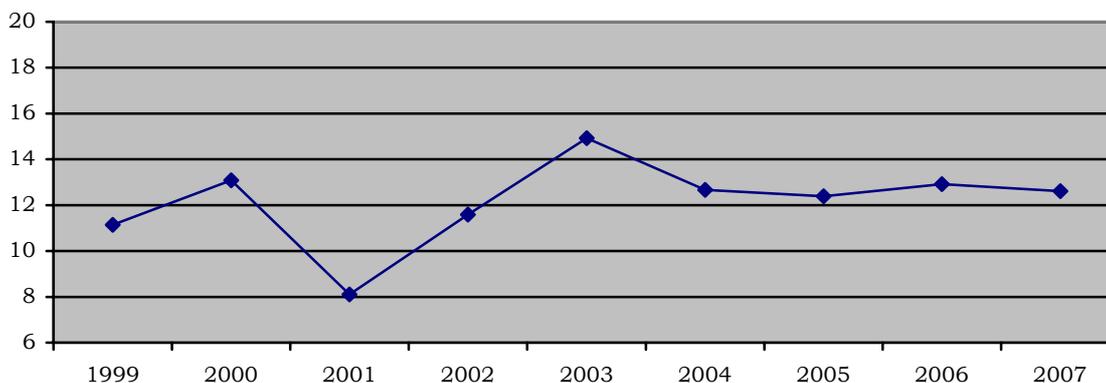
Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2007



Source : Département du Logement

Pour l'année budgétaire 2008, 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 2007



Source: Département du Logement

Tableau 18: Les chiffres-clés de la période 2002 à 2008

Type d'aide individuelle	2002 *	2003*	2004 *	2005 *	2006 *	2007 ⁽¹⁾	2008 °	TOTAL
subventions/ bonifications	51 429 701	51 200 000	51 500 000	52 000 000	53 000 000	54 180 000	55 000 000	368 309 701
primes construction	2 881 263	2 862 991	1 913 559	2 209 457	2 518 849	11 000 000	11 000 000	74 254 128
primes acquisition	6 679 865	8 694 975	8 009 558	7 723 470	8 426 401			
primes architecte	80 574	55 086	76 718	66 613	54 749			
primes épargne	1 080 886	2 499 969	1 982 661	1 679 713	1 050 889	1 000 000	1 500 000	10 794 118
primes amélioration	819 274	751 376	653 741	683 310	831 522	800 000	2 000 000	6 539 223
primes handicapés	46 421	60 806	24 683	15 493	28 217	17 000	28 000	220 620
carnet de l'habitat	-	-	-	-	6 048	5 000	77 000	88 048
garanties locatives	-	-	-	-	-	2 000	200 000	202 000
Aide épargne logement	-	-	-	39 300	22 900	16 000	100 000	178 200
Divers	110	67	43	-	-	-	110	330
Montants	63 018 094	66 125 270	64 160 963	64 417 356	65 939 575	67 020 000	69 905 110	460 586 368

* montants liquidés pendant l'année budgétaire

° montants votés par la Chambre des Députés

⁽¹⁾ budget prévisionnel février 2008 (année budgétaire non encore conclue au moment de la rédaction du présent rapport)

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2007

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

Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 101 communes (87%) ont contribué en 2007 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 2007 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
2006	3,89	- 1,76
2007	3,93	+1,03

Source : Ministère de l'Intérieur

Ainsi, entre 1994 et 2007 quelque 33,04 millions euros ont été octroyés par les autorités communales au titre de subventions diverses aux particuliers (dont aussi les subventions d'intérêts au personnel communal) 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

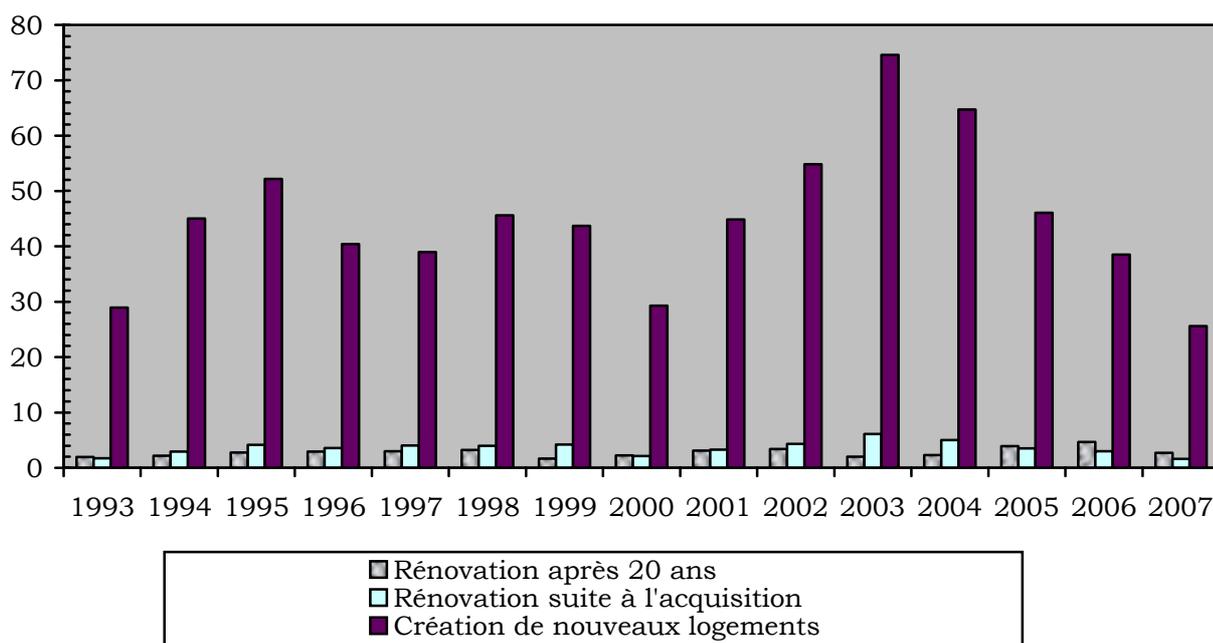
Quelques chiffres relatifs à l'année 2007

1)	Nombre de <u>dossiers</u> introduits	3.852
2)	Nombre de <u>logements concernés</u> par catégories	
	logements nouvellement créés	2.429
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	672
	logements rénovés après 20 ans	<u>1.776</u>
	Total	4.877
3)	Montants des <u>remboursements</u> par catégories :	
	par catégorie de logements :	
	logements nouvellement créés	25.607.530 €
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	1.605.539 €
	logements rénovés après 20 ans	<u>2.729.176 €</u>
	Total	29.942.245 €

Quelques chiffres concernant le nombre des demandes

Total des demandes introduites depuis 1992	128.029
dont :	
1992 à 2006	124.177
en 2007	3.852
Total des demandes traitées depuis 1992	125.325
dont :	
1992 à 2006	120.448
en 2007	4.877
Nombre de demandes non traitées (au 31.12.2007)	2.704

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 2007, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé 782,70 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, 684,7 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 2007.

Ce nombre impressionnant concerne 55.888 logements (2.429 logements en 2007) nouvellement créés et correspond en moyenne à quelque 12.250 euros par logement.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation opérés suite à l'acquisition d'un logement**, quelque 1,6 millions euros ont été remboursés en 2007 (soit 5,4% de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2007).

672 logements (13,8 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2007.

Quant aux **travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans**, quelque 2,7 millions euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires des logements concernés (soit 9,1 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2007).

1.776 logements (36,4 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2007.

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 montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%

Année	Agréments avisés positivement	Faveur fiscale (12%) (en euros)
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
2007	39.925	148.127.814
TOTAL	179.675	676.883.418

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 2007
(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
2007	25 607 529,95	1 605 538,81	2 729 175,90	29 942 244,66
TOTAL	684 683 990,36	54 108 475,81	43 900 559,54	782 693 025,71

Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2007

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 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,
- 3.156 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.

Une modification et une extension dudit programme pluriannuel est en cours d'élaboration et porte le nombre de logements en total à:

- 5.055 logements destinés à la vente
- 3.462 logements destinés à la location
- 69 places à bâtir,
- des zones de réserves foncières d'un total de 45,57 ha permettant la construction de 1139 logements,
- des zones d'assainissement de 1387 logements.

En outre, dès que les communes se seront prononcées sur les projets qu'elles entendent réaliser dans le cadre de la nouvelle mesure dénommée « Pacte logement », un nouveau programme pluriannuel (le 9^{ème}) sera élaboré.

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. La commune de Betzdorf a notamment pu bénéficier de cette disposition au cours de l'année 2007.

Le projet de loi dénommé « Pacte logement » prévoit d'ailleurs de renforcer cette mesure en augmentant la participation étatique à 50% du prix d'acquisition des terrains à bâtir.

Il est à souligner que le Fonds du Logement mais également la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ont systématiquement recours à l'emphytéose.

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.

S'il est vrai que la commune de Betzdorf vient d'entamer un important projet de logements locatifs, « Bowensbiërg », 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 Schifflange ainsi que dans une moindre mesure aux communes de Diekirch et de Grevenmacher.

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 édité deux nouvelles publications dans sa série de cahiers thématiques (n° 5 et 6), intitulés « Vivre dehors » et « Constructions écologiques et économiques » .

En 2007, 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 Lamoësnil », « rue Laurent Ménager » , « 4-12, rue de Trèves » ainsi que « rue Münster » et a parachevé son projet de logements pour étudiants sis à « 72, Boulevard de la Pétrusse » .

La Ville d'Esch-sur-Alzette a continué la réalisation de plusieurs projets de logements locatifs, notamment les nouveaux projets « rue St.Vincent », « rue du Fossé » et « rue des Remparts ». La Ville a pratiquement terminé la planification définitive du projet d'envergure « Nonnewissen ».

La commune de Schifflange a poursuivi la réalisation du Centre pour seniors « rue CM SPOO » et va incessamment entamer la réalisation du centre mixte de logements pour seniors et étudiants sis à « rue Michel Rodange ».

La commune de Betzdorf a débuté le projet de logements locatifs « Bowengsbierg » et les conventions entre le Ministère du Logement et la commune relatives aux projets de lotissements « Am Deich » et « Stiirtzgart » ont pu être signées.

La commune de Heiderscheid a entamé les travaux d'infrastructures concernant le lotissement « An Thommes » à Eschdorf 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 ont continué la réalisation de leurs projets respectifs tandis que les communes de Steinsel et de Rumelange ont pu parachever leurs projets de vente de logements à coût modéré.

Il est à noter que les communes de Schuttrange (2 nouveaux projets), de Contern, de Bertrange et de Strassen ont sollicité une participation étatique auprès du Ministère du Logement ainsi que l'inscription de leurs projets de réalisation de logements à coût modéré au 8ème programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés.

En ce qui concerne les associations sans but lucratif, la Fondation Caritas a entamé son projet de réalisation de logements pour personnes défavorisées à Luxembourg (rue Michel Rodange) et a initié la planification définitive de son projet de logements pour immigrés à Wiltz.

L'a.s.b.l. « Agedoc » (logements pour étudiants) et « l'Association Luxembourg Alzheimer asbl » (logements spécifiques) ont, respectivement, entamé la réalisation de leurs projets respectifs.

L'association « Ennerdaach a.s.b.l. » a pratiquement terminé l'aménagement des logements locatifs à Schifflange, « rue de Hédange ».

L'« Hospice Civil d'Echternach » a poursuivi la planification de son projet sis « 17, rue Comte Sigefroi » .

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 « Echternach, Sainte-Croix », à « Esch-sur-Alzette, rue Pierre Kersch », à « Hosingen-Hauptstrooss-(ExP&T) », à « Luxembourg-Neudorf, bei der Kapell », à « Luxembourg-rue de Neudorf », à « Luxembourg-Val St. André », et à « Pintsch-Enneschte Wee/Hooser Strooss ».

Le Fonds a acquis à Dudelange, à Differdange et à Rodange diverses maisons unifamiliales destinées à être intégrées dans son parc locatif.

Le Fonds a commencé ou continué entre autres ses projets à « Luxembourg- rue Pasteur », à « Luxembourg-Carmel », à « Luxembourg-Hollerich », à « Esch-sur-Azette, Nonnewisen », à « Differdange-Grand-rue », à « Differdange-Peschkopp »,

à « Niederkorn- Im May/avenue de la Liberté », à « Mersch/Berschbach/Hinter Jans », à « Rodange, Maison Pierre » et à « Schuttrange-Kraizgaass ».

Il a clôturé ou est sur le point de clôturer notamment divers *projets sis* à « Differdange, avenue de la Liberté », à « Ettelbruck- rue Prince Henri », à « Strassen, 243-245 route d'Arlon » à « Luxembourg-Grund, rue de Trêves/rue Munster » et à « Marnach Hauptstrooss»,

La SNHBM, pour sa part, a étudié par exemple des projets à « Bonnevoie-Itzegerknupp », à « Luxembourg-Kiem » à « Dudelange », , à « Sandweiler » et à « Schuttrange »..

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, à « Harlange », à « Bascharage/Hautcharage », à « Schuttrange » à « Uebersyren » et à « Olm ».

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2007

Pendant la période allant de 1990 à 2007 l'Etat a accordé quelque **2,72 milliards** euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

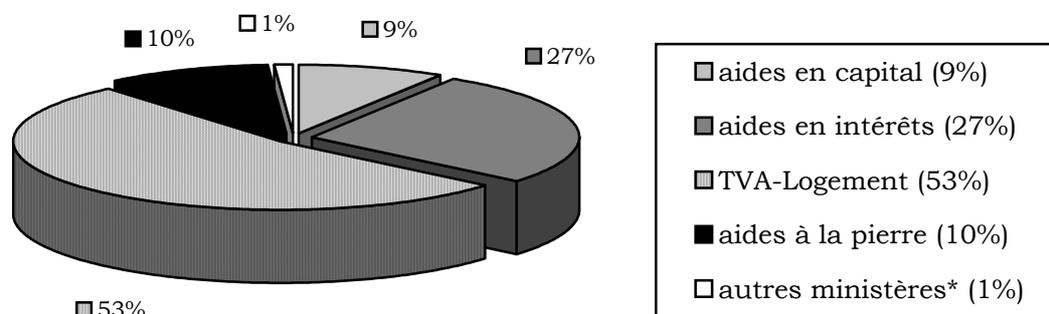
- 246,38 millions euros (9 %) versés sous forme d'aide en capital ;
- 724,35 millions euros (26,5 %) sous forme d'aides en intérêt ;
- 287,67 millions euros (10 %) sous forme d'aide à la pierre.

Quelque 782,70 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 676,88 millions euros.

La faveur fiscale globale en matière de TVA-Logement s'élève donc à 1.460 millions euros, soit 53,5 % 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.

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 2007 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.

- « 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.

A l'instar des années précédentes, les questions tournaient essentiellement autour de deux sujets - d'une part, les matériaux de construction écologiques et d'autre part l'efficacité énergétique des bâtiments. Beaucoup de gens recherchent des informations sur la rénovation énergétique des constructions anciennes.

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 2007 a été déterminé lors de la préparation du programme annuel présenté au Ministère du Logement en 2006.

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

Le programme de travail de l'Observatoire de l'Habitat se structure à partir de ses trois objectifs fondamentaux, 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 2007 reprennent trois thèmes suivants:

- 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.

1. Etat de la disponibilité foncière

L'objectif principal de l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat est de localiser, de quantifier et de qualifier les terrains constructibles encore disponibles dans chaque commune afin d'établir des statistiques pour l'année 2004 sur tout le pays.

Pour ce faire, la collaboration avec 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 été nécessaire. Cela s'est concrétisé par une coordination interministérielle entre le Ministère du Logement, le CEPS/INSTEAD, le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire (fournisseurs de données telles que PAG et PAP), dont le but était 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 2007 des résultats de la disponibilité foncière sur l'ensemble du pays.

Par la suite, des plans d'aménagement général (PAG) ont été digitalisés ainsi que les périmètres d'agglomération des 118 communes existantes en 2004, ainsi que 4.712 plans d'aménagement particulier (PAP).

Trois indicateurs ont été créés, à savoir le « potentiel foncier constructible total », le « taux de disponibilité » et le « degré de mobilisation ». Cette méthode a également permis de montrer le potentiel foncier constructible pour les zones d'activités, les zones publiques et les zones de réserves. Les résultats ont été présentés lors de la Semaine Nationale du Logement et ont aussi servi à alimenter le monitoring de l'I.V.L.

2. Prix immobiliers et fonciers

➤ Prix annoncés

Le département GEODE du CEPS/INSTEAD effectue depuis avril 2003 un relevé systématique des annonces immobilières paraissant dans le pays. A la fin de l'année 2007, la base de données regroupait 250 000 annonces collectées sur 3 années et demie.

L'antériorité de la collecte et le volume d'observations a permis de mettre en œuvre, pour le 1^{er} trimestre 2007, une nouvelle méthode de calcul des indicateurs. Cette méthode, inspirée des travaux développés par la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier), repose sur l'agrégation d'indices élémentaires pondérés, calculés à partir des valeurs moyennes des strates identifiées par segments.

Dans le même temps, les données exploitées pour le calcul des indicateurs des prix sont utilisées pour une mise à jour trimestrielle de la borne prix de l'Observatoire de l'Habitat.

Par ailleurs, l'apparition de biais a nécessité de redéfinir de nouveaux processus de contrôle afin d'optimiser la qualité de la base.

3. Capacité d'achat des ménages

➤ Le poids du logement sur le revenu des ménages

Une étude sur cette question a été conduite en 2007. Cette étude a consisté en une recherche bibliographique pour déterminer une méthode de calcul du taux d'effort (à savoir le rapport entre le coût brut du logement et les revenus), puis une exploitation des données disponibles grâce à l'enquête EU-SILC. Cette étude a donné lieu à la rédaction d'un article. Elle sera conclue par une publication d'une Note de l'Observatoire en 2008.

➤ *La capacité d'achat des ménages*

Compte tenu de l'augmentation des prix immobiliers, la question sur la capacité des ménages se pose, c'est-à-dire la possibilité pour un ménage d'acquérir un logement compte tenu de ses ressources et des prix des logements. Une recherche méthodologique a été conduite en 2007. Les résultats obtenus sont en cours de validation dans le cadre d'un groupe de travail. Une note méthodologique a été rédigée en 2007 et de nouvelles questions ont été introduites dans l'enquête EU-SILC 2008 à ce propos. Ces travaux se concluront par une publication en 2008.

4. Evaluation de la nouvelle loi sur les baux à loyer

La Chambre des Députés a voté une motion le 12 juillet 2006 dans le cadre des discussions autour le projet de loi sur le bail à usage d'habitation. La prédictée motion invite le Gouvernement à procéder à une évaluation approfondie des répercussions de cette nouvelle législation sur le marché locatif national, ainsi que sur la demande éventuelle de logements sociaux.

Dans ce cadre, le CEPS/INSTEAD a été mandaté par le Ministère du Logement pour définir les modalités d'évaluation de la nouvelle législation sur les loyers. Une méthodologie et un projet de questionnaire ont été élaborés en 2007. Les travaux se concrétiseront en 2008 par une collecte de données et l'engagement d'une enquête auprès des locataires et des propriétaires.

5. Semaine Nationale du Logement

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire sont présentés lors de la Semaine Nationale du Logement. Cette manifestation a nécessité entre autres :

- l'actualisation des données de la borne Internet des prix 2006/2007 ;
- la création de plusieurs posters pour le stand de l'Observatoire :
 - 1) présentation de l'Observatoire, 2) évolution des prix immobiliers, 3) trois autres sur la disponibilité foncière ;
- une animation « PowerPoint » qui résume, de manière dynamique, les différents travaux de l'Observatoire.

6. Site Internet de l'Observatoire de l'Habitat

Le département a assuré la maintenance et les mises à jour du site Internet de l'Observatoire (www.observatoire.ceps.lu) :

- actualisation de la borne prix,
- la création d'un onglet « Méthodologie »,
- la création d'un onglet « Détail du potentiel foncier » permettant d'avoir les statistiques par commune des terrains disponibles pour l'habitat,
- l'actualisation des publications telles que les « Notes de l'Observatoire de l'Habitat » et les indicateurs trimestriels des prix annoncés.

4. Les activités législatives et réglementaires

En 2007, les textes/projets légaux et réglementaires les plus importants du Ministère du Logement ont été les suivants:

Règlement grand-ducal du 9 juillet 2007 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°127 du 31 juillet 2007, pp. 2274 et 2275)

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 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 individuelles au logement.

Suite à plusieurs hausses générales des taux d'intérêt, opérées par la Banque Centrale Européenne, et dans le sillage de ces hausses, les majorations des taux pour les prêts hypothécaires, le Gouvernement a décidé, sur proposition du Ministre du Logement, d'augmenter le taux social de 3,25 % à 4,10 %, et ceci avec effet à partir du 1^{er} juillet 2007.

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 décembre 2007 portant notamment modification de l'article 102 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

(publiée au Mémorial A n° 234 du 27 décembre 2007, p. 3950)

Cette loi fiscale contient le nouveau tableau des coefficients de réévaluation applicable aussi en matière de bail à usage d'habitation.

En effet, en vertu de l'article 3, paragraphe (3), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant certaines dispositions du Code civil, le capital investi est réévalué à l'aide dudit tableau des coefficients de réévaluation.

Projet de loi n° 5696 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.

Ce projet de loi reprend les mesures promises dans le cadre du discours sur l'Etat de la Nation prononcé par le Premier Ministre en date du 2 mai 2006, et lors de la conférence de presse du 15 mai 2006 du Ministre du Logement sur les nouvelles mesures pour baisser, voire stabiliser de manière durable les prix du foncier et de l'habitat. Il crée de nouveaux instruments et améliore des

instruments existants utiles pour aboutir à une augmentation substantielle de l'offre de logements au Luxembourg. Il a été déposé à la Chambre des Députés le 8 mars 2007.

Le 27 novembre 2007, le Conseil d'Etat a émis son avis sur ledit projet de loi.

En décembre 2007, la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement de la Chambre des Députés a analysé ledit avis, ensemble avec le Ministre du Logement. Elle a rédigé des amendements parlementaires (transmis au Conseil d'Etat en janvier 2008 pour avis complémentaire; le projet de loi est censé être voté au cours du premier semestre 2008).

Ce projet de loi prévoit dans ses grandes lignes:

- le « Pacte logement »

Les communes sont invitées à s'engager, par la conclusion d'une convention avec le Gouvernement, à contribuer activement à la création de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter ainsi leur population de plus de 15% sur une période de 10 années (c'est-à-dire au-dessus du taux actuel moyen de croissance de la population résidente).

- Droit de préemption en faveur de certains promoteurs publics

Les communes, le Fonds du Logement et l'Etat se voient conférer un droit de préemption sur des terrains sis dans certaines zones déterminées par la loi.

Les droits de préemption institués doivent toujours être exercés dans l'intérêt général, en vue notamment de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, de lutter contre l'existence de terrains abandonnés et de réaliser des logements à coût modéré ou de type social.

- Droit d'emphytéose et droit de superficie

Le projet de loi entend également adapter aux exigences nouvelles les anciennes législations sur l'emphytéose et sur le droit de superficie datant de l'année 1824. Ces législations seront abrogées et remplacées par les nouvelles dispositions.

Le projet de loi prévoit également un droit de préemption en faveur de l'emphytéote et du superficiaire (comme celui prévu en matière de bail à loyer, pour le locataire dont le bail court depuis au moins 18 ans).

- Différentes mesures administratives et fiscales

- a. Taxe communale spécifique sur certains immeubles

Afin de compléter l'ensemble des mesures existantes, le projet de loi entend donner aux communes la possibilité de percevoir une taxe spécifique sur les immeubles bâtis destinés au logement ou à l'hébergement des personnes qui ne sont pas occupés ou utilisés effectivement à ces fins ainsi que sur les terrains à bâtir non-visés par

l'article 104, alinéa 3, point de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui sont depuis 3 ans susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire, et pour lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu.

b. Exemption fiscale

Le projet de loi introduit une exemption de l'impôt sur le revenu dans le chef du vendeur si l'Etat ou une commune/syndicat de communes acquiert un bien immobilier. Cet avantage fiscal revient également au Fonds du logement, mais uniquement dans la mesure prévue par le projet de loi.

- Modifications de certaines lois

a. Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Il est primordial d'élargir les possibilités d'actions du Fonds du logement. Son objet et ses missions sont partant étendus, de sorte qu'il puisse assumer le rôle d'un agent public de maîtrise foncière.

b. Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

- *L'article 34* de cette loi sera notamment amendé. En effet, la formulation de l'article 34 a conduit à une certaine insécurité juridique, alors qu'elle conduisait à des interprétations contradictoires de cet article. Les difficultés d'interprétation avaient surtout trait à *l'indemnité compensatoire* à payer par le propriétaire initiateur d'un plan d'aménagement particulier, de sorte qu'il y a lieu de préciser les conditions exactes dans lesquelles le paiement d'une indemnité compensatoire est dû.

- Les *articles 103 et 104* de la loi modifiée de 2004 permettent d'endiguer la spéculation ou la rétention foncière, moyennant *l'obligation de construire*. En effet, 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. C'est pourquoi il est proposé d'offrir aux décideurs locaux une solution alternative à l'expropriation, à savoir l'introduction d'une taxe annuelle de non-affectation à la construction de ces terrains.

c. Loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs / Loi modifiée du 1^{er} décembre 1936 sur l'impôt foncier

Le projet de loi a aussi pour objet de procéder à une reclassification de la catégorie « immeubles non-bâti », afin de séparer les terrains à bâtir des autres immeubles non-bâti relevant également de cette

catégorie et d'abolir les liens entre les différents taux, afin de donner aux communes la possibilité de fixer l'impôt foncier suivant les nécessités financières des communes, tout en modulant cet impôt communal en fonction du genre des propriétés foncières taxées.

Cette séparation des terrains à bâtir des autres immeubles non-bâtis permettra une imposition plus substantielle des terrains à bâtir.

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

A l'heure actuelle, la loi du 21 septembre 2006 ne prévoit aucune mention concernant la procédure applicable en cas de contestations entre bailleur et locataire dans le cadre d'un bail distinct du bail à usage d'habitation, et notamment d'un bail commercial ou d'un bail à usage mixte.

Il en résulte une insécurité juridique quant à la question de savoir s'il est encore possible, en matière de bail commercial ou de bail à usage mixte, de continuer à appliquer la procédure de la simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix, telle qu'elle était prévue par l'ancienne législation de 1955 sur le bail à loyer (au lieu de la procédure par voie de citation directe).

Dans l'intérêt du justiciable, il est jugé utile de remédier à cette insécurité juridique dans les plus brefs délais possibles. Ainsi, la saisine du juge de paix par *simple requête* s'appliquera non seulement en matière de bail à usage d'habitation, mais également en matière de bail commercial ou de bail à usage mixte.

5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2007, 22 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement dont 7 ont été transmises pour compétence à d'autres membres du Gouvernement. Deux questions avec débat ont fait l'objet d'une intervention du Ministre du Logement à la Chambre des Députés et 13 questions ont connu une réponse écrite, à savoir:

- Question no. 1506 du 27 décembre 2006 posée par l'honorable députée Claudia DALL'AGNOL concernant la conclusion d'une convention avec l'association sans but lucratif « Stëmm vun der Strooss »

Dans sa réponse du 25 janvier 2007, le Ministre du Logement a informé que ladite association n'est pas la seule et unique organisation qui assume le rôle d'une agence immobilière sociale dans le pays et que si une convention devait être signée entre l'Etat et « Stëmm vun der Strooss », ce rôle relèverait plutôt de la compétence du Ministère de la Famille et de l'Intégration à l'instar de la convention avec l'association « Wunnengshëllef ».

En outre, le Ministre du Logement a souligné le rôle du Fonds pour le développement et de l'habitat dans le domaine du logement locatif social tout en soulignant qu'il est envisageable que le Fonds du logement mette des logement locatifs à disposition de « Stëmm vun der Strooss » comme c'est déjà le cas pour d'autres associations.

- Question no. 1482 du 4 janvier 2007 posée par l'honorable député Laurent MOSAR concernant le « droit au logement opposable »

Dans sa réponse du 30 janvier 2007, le Ministre du Logement a relevé qu'il n'est guère possible de juger si l'idée du droit au logement opposable, telle que lancée en France, est transposable en droit luxembourgeois, étant donné qu'il n'existe pas de texte législatif à cet égard et que, au Luxembourg, il existe une responsabilité partagée entre l'Etat et les communes pour assurer un logement adéquat aux citoyens.

Il a également présenté les aides étatiques existantes concernant le logement et souligné que cette série des instruments sera complétée par de nouveaux instruments permettant encore mieux aux communes de faire face à leur obligation légale.

- Question no. 1494 du 4 janvier 2007 posée par l'honorable députée Aly JAERLING concernant les réclamations des primes perçues en trop

Dans sa réponse du 26 février 2007, le Ministre du Logement a renseigné qu'une révision des dossiers en question est réalisée d'office tous les deux ans et que suite à l'optimisation des outils informatiques afférents, il est

actuellement plus facile d'identifier systématiquement les bénéficiaires d'aides au logement qui dans le passé ont touché indûment des aides parce qu'ils ont omis de notifier au Service des aides au logement un changement de leur situation de famille et/ou de revenu ou qui n'ont pas réagi à une demande de remboursement ultérieure. Il a également informé que de ce même fait, aussi l'identification de créances de l'Etat datant de plus de deux ans, voire cinq à dix ans, est devenue possible.

Il a informé également que des pourparlers entre le Service des aides au logement, la Caisse nationale des allocations familiales et la Commission nationale de protection des données ont été entamés dans le but d'un échange plus performant des données pour éviter dans le futur des demandes de remboursement dépassant un délai de deux ans.

- Question no. 1528 du 25 janvier 2007 posée par l'honorable député Camille GIRA concernant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal mentionné à l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (commission des loyers)

Dans sa réponse du 9 février 2007, le Ministre du Logement a signalé qu'un avant-projet de règlement grand-ducal vient d'être élaboré qui sera discuté avec les acteurs concernés pour être soumis dans les meilleurs délais au Conseil de Gouvernement pour approbation.

- Question no. 1662 du 28 mars 2007 posée par l'honorable députée Carlo WAGNER concernant les projets du Fonds du Logement pour cinq maisons au centre historique de Remich

Dans sa réponse du 23 mai 2007, le Ministre du Logement a informé sur le déroulement historique du projet en retraçant les étapes importantes, à savoir : compromis de vente en 2003 ; transferts de propriété en 2004 ; premières esquisses de la part de l'architecte et bordereaux de démolition partielle en 2005 ; remise des offres et planning pour la dépollution en 2006 ; demandes d'autorisations auprès du Ministre du Travail et du Ministre de l'Environnement en 2007 ; commencement des travaux de suite à la vue de l'ensemble des autorisations requises.

- Question no. 1729 du 9 mai 2007 posée par l'honorable députée Claudia DALL'AGNOL concernant l'actualisation de l'étude « LIP » (Untersuchung zum Wohnungswesen in Luxemburg)

Dans sa réponse du 24 mai 2007, le Ministre du Logement a relevé que l'ébauche des résultats de cette étude est disponible et qu'il s'est empressé de présenter les principaux résultats de cette nouvelle étude le 18 janvier 2007 lors d'une réunion jointe de la Commission spéciale « Réorganisation territoriale du Luxembourg », de la Commission des Affaires intérieures et de l'Aménagement du Territoire et de la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement.

Il a souligné que les données qui sont à la base de cette ébauche des résultats ont fait l'objet d'un examen contradictoire entre le bureau d'études et le groupe de travail chargé de l'élaboration du projet du plan directeur sectoriel « Logement » .

Il a conclu que l'étude sera publiée dès sa finalisation par le bureau d'études « Stadtland »

- Question no. 1738 du 10 mai 2007 posée par l'honorable député Claude MEISCH concernant des transactions de terrains situés hors du périmètre d'agglomération

Dans sa réponse du 31 mai 2007, le Ministre du Logement a informé qu'il est vrai que le Premier Ministre avait présenté différentes mesures en vue d'un endiguement de la flambée des prix des terrains à bâtir lors de la déclaration du 2 mai 2006, mais qu'aucune de ces mesures ne portait sur l'idée de l'acquisition par la main publique de terrains situés hors du périmètre et la vente de ceux-ci à un prix inférieur à celui du marché.

Il a souligné que pour cette raison une telle proposition n'a pas été retenue dans le projet de la loi promouvant l'habitat, créant un « pacte logement » avec les communes.

- Question no. 1770 du 8 juin 2007 posée par l'honorable député Marcel OBERWEISS concernant des aides étatiques en matière de logement

Dans sa réponse du 26 juillet 2007, le Ministre du Logement a notifié que s'il est vrai que le nombre des habitants est toujours dans une phase ascendante, il y a lieu de constater que l'évolution du nombre des logements achevés est dans une phase descendante et ceci depuis l'année 1999, jusqu'en 2004, dernière année connue. Dans ce contexte, il y a lieu de souligner qu'il n'existe aucune corrélation entre l'évolution du nombre des autorisations à bâtir et le nombre faisant l'objet d'une aide étatique. En effet, un nombre considérable de logements autorisés n'est jamais construit.

Il a encore souligné que de ce fait il appartient de chercher une éventuelle corrélation entre les logements achevés et le nombre des aides accordées et qu'en faisant cet exercice on note avec satisfaction une évolution favorable du degré de subventionnement à l'égard de la production effective de logements.

- Question no. 1799 du 20 juin 2007 posée par l'honorable député Jacques-Yves HENCKES concernant le taux de prêt hypothécaire

Dans sa réponse du 31 juillet 2007, le Ministre du Logement a informé sur le système du taux social ainsi que le système d'aides actuel aux intérêts, à savoir la subvention et la bonification d'intérêt.

Il a encore noté que dans le cadre des différentes hausses générales des taux d'intérêt opérés récemment par la Banque Centrale Européenne (BCE), et que dans le sillage de ces hausses, les majorations des taux pour les prêts

hypothécaires, le Gouvernement a apporté seulement une hausse de 0,35 % au taux social, tel qu'il fut fixé en dernier lieu à 3,75 % en octobre 2006, pour le porter à 4,10 % à partir du 1er juillet 2007.

Il a relevé qu'afin d'alléger cette hausse, la subvention d'intérêt en faveur de la construction ou de l'acquisition d'un logement a été majorée de 0,25 % pour certaines catégories de personnes.

Le ministre a finalement souligné qu'il est évident que par le cumul des trois mesures, à savoir le «taux social» (en général un point de pourcentage inférieur au taux normal), la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt, le taux « 0» pour les ménages à faible revenu existe au Luxembourg depuis le 1er juillet 2000.

- Question no. 1886 du 27 juillet 2007 posée par l'honorable député Henri KOX concernant les primes d'acquisition

Dans sa réponse du 14 août 2007, le Ministre du Logement a relevé qu'en ce qui concerne l'octroi de la prime d'acquisition, telle que prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il y a lieu de noter que 1.607 clients du Département du Logement ont bénéficié d'une telle aide étatique en 2006.

Il a encore renseigné qu'étant donné que le montant d'une prime d'acquisition est notamment fonction de la situation de revenu du bénéficiaire, le tableau ci-après renseigne sur le nombre des bénéficiaires en 2006 selon les cinq catégories de montants de primes demandées.

Montants de la prime d'acquisition	Nombre des bénéficiaires
Inférieur à 500 euros	21
Entre 500 et 1000 euros	55
Entre 1000 et 3000 euros	286
Entre 3000 et 5000 euros	506
Supérieur à 5000 euros	739
Total	1607

- Question no. 1898 du 3 août 2007 posée par l'honorable député Henri KOX concernant la bonification d'intérêts

Dans sa réponse du 27 août 2007, le Ministre du Logement a informé que depuis l'introduction de la bonification d'intérêt en juin 1991, elle fait régulièrement l'objet de questions parlementaires. En général, ces questions ont demandé une application plus généreuse de cette aide par laquelle le Gouvernement avait, rappelons-le, comme intention de « réduire la charge mensuelle de familles avec enfants, étant donné que l'enquête sur les budgets familiaux renseigne qu'avec un coefficient budgétaire d'un peu plus de 45 %, les dépenses en relation avec l'habitation occupent de loin la place la plus importante dans le budget des particuliers» (cf. réponse à la question parlementaire no. 446 (12.05.92).

Pour donner une réponse concrète aux questions posées, le ministre a rappelé également le fait que la bonification est cumulable avec la subvention d'intérêt en vigueur depuis 1979 (cf. réponses aux questions no. 223 (28.01.92) et no. 446 (12.05.92), et que partant, les montants liquidés en tant que bonification et en tant que subvention d'intérêt ne peuvent être comparés tels quels.

Il a souligné que la subvention d'intérêt est directement liée à l'évolution du taux social qui lui est lié à l'évolution du marché des taux hypothécaires. C'est la raison pour laquelle si on se limite à la seule lecture des montants liquidés de 2000 à 2006, on a l'impression que les montants diminuent continuellement durant cette période. Or, les années 2000, 2001 et 2002 étaient des années qui affichaient des taux d'intérêt élevés (cf. graphiques à la page 31 du rapport d'activité du Département du Logement cité par l'honorable député), et dans le sillage de ces hausses, le taux de subventionnement avait été majoré par le Gouvernement. Il est évident que les dépenses étatiques étaient plus élevées pendant cette période.

Il a encore relevé qu'il y a lieu de considérer que les montants des prêts hypothécaires subventionnables ont fait l'objet d'une majoration le 19 mai 2000.

Le graphique 12 à la page 50 du prédit rapport démontre que le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt est depuis 1996 quasiment stable, de sorte qu'on peut conclure que le nombre des bénéficiaires est également constant.

Quant à l'évolution de la bonification d'intérêt, elle est fonction du seul accroissement des familles ayant un ou plusieurs enfants à charge et qui se sont engagés dans l'accession à la propriété, entreprise qui mérite d'être accompagnée financièrement par l'Etat.

Finalement, le ministre a noté que l'Etat a repris en janvier 2003 tous les dossiers de la Caisse de Pension des Employés privés sur la bonification d'intérêt, accordée par cette Caisse à ses membres dans le passé.

- Question no. 2053 du 17 octobre 2007 posée par l'honorable députée Vera SPAUTZ concernant les aides individuelles au logement

Dans sa réponse du 21 novembre 2007, le Ministre du Logement a fourni des explications possibles relatives à la régression des aides en capital constatée en 2006, à savoir :

En 2005, 4.692 logements ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir. 611 unités ont fait l'objet d'une prime de construction, ce qui donne un taux de subventionnement de 13,02 %.

En 2006, 4.411 logements ont été autorisés et 575 unités - soit 13,04 % - ont fait l'objet d'une prime de construction.

Pour ce qui est de l'évolution de la prime d'acquisition, il y a lieu de constater que leur moyenne est de 1.651 unités par année durant la période de 2000 à 2006. Le nombre des primes accordées en 2006 est de seulement 2,7 % inférieur à cette moyenne, ce qui ne peut être qualifié d'extraordinaire.

Le nombre des primes d'épargne accordées est fonction du mode d'épargne choisi par les candidats-proprétaires et donc des alternatives d'épargne plus intéressantes offertes par les banques de la place.

Concernant l'évolution de la prime d'amélioration, il y a lieu de noter que le Grand-Duché de Luxembourg dispose d'un parc de logements existants dont le nombre de logements de bonne qualité s'agrandit, de sorte que cette aide, à défaut de modification de la réglementation existante, diminuera au fil du temps.

Etant donné que l'accession à la propriété se fait davantage par le truchement d'une acquisition immobilière auprès d'un promoteur, il est évident que le nombre de personnes qui font recours aux services d'un architecte pour élaborer leur projet sur une place à bâtir acquise sur le marché est malheureusement en phase descendante.

- Question no. 2183 du 18 décembre 2007 posée par l'honorable députée Anne BRASSEUR concernant la mise à disposition des terrains dont l'Eglise ou une de ses composantes sont propriétaires pour la réalisation du programme gouvernemental en matière de constructions de logements sociaux

Dans sa réponse du 14 janvier 2008, le Ministre du Logement a avancé les précisions suivantes :

Depuis très longtemps déjà, les Ministres du Logement collaborent étroitement avec les responsables de l'Eglise catholique luxembourgeoise en matière de mise à disposition de terrains dont l'Eglise ou une de ses composantes sont propriétaires, ceci dans le cadre de la réalisation du programme gouvernemental en matière de construction de logements sociaux.

Cette collaboration durable et exemplaire a finalement conduit le 8 novembre 2002 à une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Depuis lors, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 70 % (soixante-quinze pour cent) du prix de construction ou d'acquisition de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec le Gouvernement, hospices civils ou offices sociaux.

Le couvent du Carmel a cédé un terrain au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat en vue de réaliser l'important projet commun avec la S.N.H.B.M. dit « Carmel » au Cents. Le projet pour réfugiés politiques à Eisenborn et le projet de logements pour étudiants dans le couvent au Limpertsberg ont pu être réalisés grâce à la mise sur le marché d'immeubles par des communautés religieuses.

La fabrique d'Eglise d'Echternach a déjà réalisé un petit projet et est en train de préparer le démarrage de 3 autres projets.

Aussi, les fabriques d'Eglise de Beckerich, de Holzem et de Differdange sont en train de préparer des projets. La Caritas a réalisé un projet à Wiltz et à Steinfort pour immigrés et prépare actuellement le démarrage d'un projet à Luxembourg-Gare.

La Congrégation des Sœurs de la St. Elisabeth est en train de réaliser des logements locatifs pour étudiants à Luxembourg-Ville, alors que la Congrégation des Sœurs du Pauvre Enfant Jésus, le Couvent St. Elisabeth et la Maison des Jeunes ont réalisé des projets à Echternach, Mondorf-les-Bains et Esch-sur-Alzette.

Finalement, le Ministre a conclu qu'il salue vivement la nouvelle initiative de l'Eglise catholique luxembourgeoise de contribuer plus activement encore que par le passé à la création de logements sociaux et d'aider ainsi à combattre la flambée des prix immobiliers au Luxembourg.

- Question avec débat no. 26 du 29 octobre 2007 posée par l'honorable députée Vera SPAUTZ concernant l'évaluation des répercussions sur le marché locatif national suite aux modifications apportées à la législation sur le bail à loyer

Dans sa réponse en séance publique à la Chambre des Députés, le Ministre du Logement a informé sur les recherches réalisées dans le domaine du marché locatif par l'Observatoire du Logement depuis 2003.

- Question avec débat no. 29 du 29 novembre 2007 posée par l'honorable députée Claudia DALL'AGNOL concernant le carnet de l'habitat

Lors de la séance publique du 13 décembre 2007, le Ministre du Logement a fourni des explications détaillées quant au nombre et au coût relatif au carnet de l'habitat.

b) Les questions orales (heures de question)

Au cours de l'année 2007, 2 questions orales ont été adressées au Ministre du Logement:

- Question orale n° 161 du 13 février 2007 posée par Monsieur Claude MEISCH au sujet du « pacte logement »

Le Ministre du Logement a répondu à Monsieur MEISCH dans la séance publique du 13 février 2007.

- Question orale n° 200 du 18 juin 2007 posée par Madame Colette FLESCHE relative à une 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 afin de faire bénéficier les *partenaires* des mêmes dispositions que celles prévues pour les *couples mariés*, adressée à M. le Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement

Le Ministre du Logement a répondu à cette question lors de la séance publique du 19 juin 2007: lors de l'élaboration prochaine de l'avant-projet de règlement grand-ducal modifiant la réglementation actuelle en matière d'aides au logement, il sera prévu de faire bénéficier - dans la mesure du possible - les partenaires des mêmes dispositions que celles prévues pour les couples mariés.

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

En 2007, suite au dépôt du projet de loi n° 5696 sur le « pacte logement » le 8 mars 2007, la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement s'est réunie 10 fois pour analyser/discuter en détail ce projet de loi, les avis y relatifs, et pour préparer les amendements parlementaires (22 mars, 26 avril, 9 et 24 mai, 6, 14, 20 et 28 juin, 5 juillet, 8 octobre et 20 décembre 2007), en présence du Ministre du Logement et de deux de ses collaborateurs.

Le 8 février 2007, la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement a procédé, ensemble avec la Commission des Pétitions, à un examen de l'échange de courrier entre le Fonds du logement et le Médiateur suite à la recommandation 20-2006 de ce dernier, en présence du Ministre du Logement et de trois représentants du Fonds du logement. Suite à des pourparlers subséquents entre le Fonds du logement et le Médiateur, des propositions de modification du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 (fixant notamment les règles de calcul du loyer des logements sociaux) ont été élaborées fin 2007.

En date du 29 novembre 2007, la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement (en présence de 2 représentants du Ministère du Logement) a eu un échange de vues avec la Commission des Affaires intérieures et de l'Aménagement du Territoire en vue de la préparation d'un débat d'orientation au sujet de la Grande Région.

6. Les relations avec le Service du Médiateur

En octobre 2007, le Médiateur a présenté son rapport d'activité couvrant la période du 1 octobre 2006 au 30 septembre 2007.

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. Le Ministre ayant le Logement dans ses attributions transmet généralement dans un délai raisonnable 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 de la prédite commission est néanmoins toujours assez longue, même si le Médiateur est conscient que la commission a un nombre important de dossiers à traiter. Le comportement et l'accueil des fonctionnaires des services visés n'ont pas été mis en cause par les réclamants.

*Les réclamations dont le Médiateur a été saisi concernant des **demandes de remboursement** adressées aux bénéficiaires des différentes aides au logement allouées par le Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement ont diminué par rapport à l'année précédente.*

*La plupart des réclamations dont le Médiateur a été saisi concernaient des demandes de remboursement d'une bonification d'intérêt indûment touchée. Le fait générateur d'une demande de remboursement est, le plus souvent, un **changement dans la situation du ménage bénéficiaire** soit lorsqu'il y a départ d'un des adultes du logement familial ou arrêt du versement des allocations familiales pour un enfant.*

Les articles 1er et 7 du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévu par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dispose qu'une bonification d'intérêt est accordée aux demandeurs qui ont au moins un enfant à charge.

L'article 3 du même règlement définit l'enfant à charge comme l'enfant pour lequel le requérant touche les allocations familiales et qui fait partie du ménage.

L'article 6 de cette réglementation dispose que les dossiers relatifs au versement d'une bonification d'intérêt sont réexaminés d'office tous les deux ans.

Le bénéficiaire de tout type d'aides au logement, et notamment d'une bonification d'intérêt, a en principe l'obligation d'informer le Service des aides au logement de tout changement lié à sa situation familiale et notamment du fait qu'il ne touche plus d'allocations familiales de la part de la Caisse nationale des Prestations familiales (CNPF) du chef d'un de ses enfants.

Certains ménages qui étaient bénéficiaires d'une bonification d'intérêt, depuis des années, avaient omis d'informer le Service des aides au logement du fait que depuis un certain temps ils ne touchaient plus d'allocations familiales du chef

d'un de leurs enfants. Le Service des aides au logement a dès lors souvent constaté que des ménages avaient indûment touché une bonification d'intérêt pendant un certain temps et le Ministre ayant le Logement dans ses attributions a sollicité quelques années plus tard le remboursement du montant perçu en trop.

Il est vrai que la législation en matière d'aides au logement ne prévoit pas de prescription spécifique pour ce qui est des demandes de remboursement des diverses aides au logement, de sorte que la **prescription trentenaire** est applicable en la matière.

Le Ministre ne dispose pas de base légale lui permettant de dispenser un ménage d'un remboursement partiel ou intégral d'une bonification d'intérêt indûment touchée contrairement à ce qui est prévu pour le remboursement d'autres aides (ex. prime d'acquisition ou subventions d'intérêt) par 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. Une **dispense de remboursement** n'est dès lors, en principe, pas possible mais le Service des aides au logement propose souvent un remboursement échelonné du montant en question afin d'éviter une charge financière excessive pour le ménage concerné.

Le Ministère du Logement n'a pas non plus accès à la base de données de la CNPF relative à l'attribution d'allocations familiales et ceci pour des raisons de protection des données à caractère personnel, ce qui l'empêche d'arrêter de suite le versement de la bonification d'intérêt y relative. Le Ministère et la CNPF s'efforcent néanmoins de résoudre les problèmes juridiques liés à une telle transmission des données et le Médiateur ne peut qu'encourager le Ministère et la CNPF à poursuivre leurs efforts en ce sens.

Par ailleurs, l'article 12 du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévu par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit qu'une nouvelle bonification d'intérêt ne peut être accordée à un même ménage que si la première a été remboursée intégralement.

Lors de l'instruction de certaines réclamations le Médiateur a constaté que la **notion de «même ménage»** donne souvent lieu à des difficultés d'interprétation. Tel est notamment le cas lorsque un homme (ou une femme), précédemment marié(e) refait sa vie avec un nouveau compagnon (ou une nouvelle compagne), et que ce nouveau ménage décide d'habiter ensemble avec un ou plusieurs enfants. La commission admet qu'un ménage recomposé constitue un nouveau ménage et peut dès lors bénéficier d'une nouvelle bonification d'intérêt sans devoir au préalable rembourser l'ancienne bonification d'intérêt.

Il n'en n'est pas de même lorsque, suite à une séparation, le père ou la mère reste seul avec un ou plusieurs enfants dans le logement familial. Dans pareille hypothèse, la commission ne considère pas qu'il s'agit d'un nouveau ménage et cette personne ne peut bénéficier d'une nouvelle bonification d'intérêt qu'en cas de remboursement de l'ancienne bonification.

Le Médiateur estime qu'une telle différence n'est guère justifiable eu égard aux charges incombant à un adulte vivant seul avec un ou plusieurs enfants dans le logement familial.

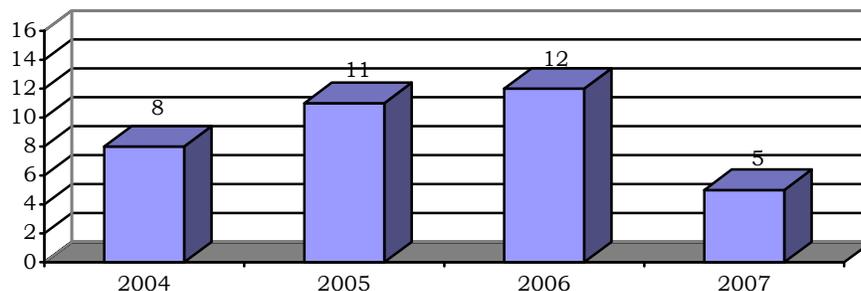
Le Médiateur a également été saisi de réclamations relatives au refus d'octroyer certaines aides au logement à des acquéreurs d'un logement du fait que la **surface du logement** (construit après le 10 septembre 1944) n'entrait pas dans les limites prévues par l'article 7 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 qui dispose que pour obtenir certaines aides au logement la surface utile d'habitation d'une maison unifamiliale doit être de 65 m² au moins et ne doit pas dépasser 140 m². Pour le logement en copropriété divise, la surface d'habitation doit être de 52 m² au moins et de 120 m² au plus. Ces surfaces sont augmentées en tenant compte du nombre d'enfants d'un ménage et le Ministre ayant le Logement dans ses attributions peut dispenser de la condition minima de surface dans des cas à caractère social.

Le Ministre refusa d'accorder des dispenses de la condition de la surface utile d'habitation minimale «eu égard notamment au prix élevé des logements en question». Le Ministre refuse de faire droit à une telle dispense dès lors qu'il estime que le prix par m² d'un logement est trop élevé par rapport au prix moyen par m² pour les appartements de même taille dans une localité donnée.»

Il y a lieu de souligner que 5 réclamations ont été introduites auprès du Département du Logement pendant l'exercice 2007. Toutes ces requêtes concernent le Service des aides au logement et ont pu être clôturées en 2007. Deux réclamations ont trait à la notion de « **surface utile d'habitation** », deux autres à la notion de « **ménage** » et la dernière à la notion de « **durée d'occupation du logement** ».

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

Graphique 18 : Evolution du nombre des réclamations depuis 2004



7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (Volet «logement»)

Dans sa déclaration du 9 mai 2007 sur la situation économique, sociale et financière du pays, le Premier Ministre s'est, entre autres, prononcé par rapport à l'IVL, les différents plans sectoriels, dont le plan sectoriel « logement » ainsi que le projet de loi dit « Pacte Logement ».

Extraits : « Citons à titre d'exemple l'IVL qui, ces derniers temps, a fait l'objet d'un travail approfondi au sein de la commission compétente de la Chambre. Sur ce point, j'aimerais dire juste que ce serait mauvais signe si on arrêtait de parler de l'IVL. Sa philosophie de base reste la bonne, sa mise en œuvre pratique se faisant dans le dialogue avec tous les intéressés. Cela vaut d'abord pour les communes, qui ne se verront bien sûr pas imposer de fusions forcées. Cela vaut pour les habitants du pays, mais aussi pour ceux qui, en parlant de l'orientation de l'IVL, ne doivent pas avoir à l'esprit l'an 2007 et le pays tel qu'il est aujourd'hui, mais l'an 2040 et le pays tel qu'il sera à ce moment-là. Les quatre principaux plans sectoriels - transports, grands ensembles paysagers, logement et zones d'activités économiques - feront l'objet de projets de loi en 2008 et devraient, en tant que plans-projets, entrer en vigueur le plus rapidement possible. Le ministre de l'Aménagement du territoire se rendra dans les jours à venir dans les différentes régions du pays pour expliquer aux responsables communaux les travaux d'élaboration des plans et ces plans eux-mêmes ainsi que leur intégration dans les objectifs de l'IVL. Pour qu'après leur entrée en vigueur, la mise en œuvre de ces plans se fasse sans retard, nous devons réviser la loi de 1999 sur l'aménagement du territoire.

Ceux qui font remarquer que c'était une erreur de ne pas aborder la nouvelle loi sur la gestion de l'eau ont également raison. Or, dans les mois à venir, nous aurons plus d'une fois l'occasion d'en parler. En ce qui concerne l'explication de ses aspects techniques, elle aurait certainement dépassé le cadre de cette déclaration.

Ceux qui, demain, font remarquer que je n'ai rien dit au sujet du logement ont bien sûr raison. L'année passée, je m'étais très largement étendu sur le logement. Le plan-logement a été déposé. Nous aurons l'occasion de le discuter. Les extensions possibles ou les modifications nécessaires se feront dans le dialogue entre le ministre et le parlement. »

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.

N.B. Dans la quasi-totalité des cas, si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, le destinataire de la décision peut s'adresser directement au Service des Aides au Logement (en général au gestionnaire du dossier) pour comprendre la décision et/ou pour trouver une solution à son cas p.ex. en cas de décision de remboursement d'aides. Dans certains cas, le Ministre du Logement peut accorder une dispense totale ou partielle de remboursement des aides au logement.

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 2007 moyennant un stand d'information à la 23^{me} édition du « *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté* » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 16 au 18 mars 2007 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.

◇ Participation au projet CLIPS de la CARITAS

Durant l'année 2007, le Département du Logement a participé à plusieurs réunions d'information organisées par la CARITAS dans le cadre de son projet CLIPS. Au cours de ces réunions, le représentant du Département a entre-autres présenté les objectifs politiques prioritaires en matière de logement dans le cadre du rapport stratégique national pour la période 2006-2008.

◇ Conférences de presse

° Le 31 janvier 2007, le Ministre du Logement a tenu une conférence de presse au sujet d'un projet de loi promouvant l'habitat, créant un "pacte logement" avec les communes et instituant une politique active de maîtrise du foncier, lequel avait été annoncé par le Gouvernement dans le cadre du discours sur l'Etat de la Nation prononcé par Monsieur le Premier Ministre en date du 2 mai 2006. Le projet de loi y afférent a été déposée le 8 mars 2007 (voir aussi sous « 3. Les activités législatives et réglementaires »).

° Le 10 septembre 2007, le Ministre du Logement et des représentants du „Mouvement Ecologique“ et du „Oekozerter Lëtzebuerg“ ont présenté, lors d'une conférence de presse, le certificat « Greng Hausnummer ».

° Le 25 septembre 2007, le Ministre du Logement et M. Jean-Michel Collignon, directeur de Luxexpo ont présenter les données clefs de la « 10^e-Semaine Nationale du Logement » ainsi que les représentants de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-conseils qui ont présenté lors de cette conférences la nouvelle édition du guide OAI 2008 « Références Architectes et Ingénieurs-Conseils »..

◇ Oeko-Foire

Du 14 au 16 septembre 2007, le Département du Logement a participé à l'Oeko-Foire pour présenter notamment le projet « Gréng Hausnummer » en vue de favoriser la construction et l'habitat durable.

◇ 10^e Semaine Nationale du Logement

Placée sous le thème „*Le logement pour votre avenir*“, la 10^{ème} édition de cette manifestation s'est déroulée du 29 septembre au 1^{er} octobre 2007 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.

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

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

La loi modifiée 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

◇ au Conseil national pour étrangers

◇ au Conseil supérieur de l'action sociale

◇ à la Commission interministérielle à l'informatique

◇ au groupe interministériel pour une politique architecturale

◇ au Conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (« *SNHBM* »)

◇ au groupe de travail en charge de l'attribution des logements locatifs sociaux réalisés par le Fonds du logement

◇ 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
- ◇ dans l'association « Umweltberodung Letzebuerg a.s.b.l »
- ◇ au Comité-directeur du Fonds national de solidarité
- ◇ 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 suite à l'entrée en vigueur d'un 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 les immeubles d'habitation.

Les premières demandes en obtention d'un carnet de l'habitat ont été présentées et traitées au cours de l'année 2007.

En 2007, le carnet de l'habitat a été considérablement amélioré et élargi, notamment par l'intégration du certificat de performance énergétique, élaboré par le Ministère de l'Economie en collaboration avec le Département du Logement.

De plus, des nouvelles fonctionnalités ont été ajoutées au logiciel du carnet de l'habitat, comme la navigation par arborescence, la gestion de modèles et une interface du programme en version bilingue.

Afin de familiariser les experts avec les nouvelles fonctionnalités, des cours de formation ont été organisés les 19, 20 et 21 novembre 2007 avec une participation de 30 experts.

En outre, les efforts pour rattacher la prime d'amélioration au carnet de l'habitat ont été poursuivis en 2007.

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.

Le projet de loi y relatif, à savoir le 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 a été déposé à la Chambre des Députés le 8 mars 2007 (voir sous « 3. *Les activités législatives et réglementaires* » pour plus de détails »).

Par la signature d'une convention dénommée « pacte logement », l'Etat et la commune s'engagent 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, 71 communes ont démontré leur intérêt. Toute une série de réunions a eu lieu en 2007 afin d'informer les communes intéressées au sujet d'une telle convention avec l'Etat.

10. Les activités sur le plan international

- Conférence « Working Party on Continuity and Change in Cities 2nd Meeting » à Alkmaar (Pays-Bas)

Du 23 au 25 mai 2007, un représentant du Ministre du Logement a participé à une réunion organisée par la IFHP (International Federation for Housing and Planning). Cette manifestation a eu lieu à Alkmaar et était intitulée « Working Party on Continuity and Change in Cities 2nd Meeting ».

Activités internationales et européennes dans le cadre du suivi du Programme UN-HABITAT et du Développement durable de l'Habitat et des Etablissements Humains

a) ONU-CDD (en coopération avec ONU-HABITAT): 15^{ième} Session de la Commission du Développement Durable (CDD 15)

- Réunion préparatoire intergouvernementale aux travaux de la quinzième session de de la Commission du développement durable:

La réunion s'est tenue du 26 février 2007 au 2 mars 2007 au siège des Nations Unies à New York . Un représentant du Ministère du Logement a participé à l'entièreté de la session et y a couvert pour le Luxembourg le volet «Habitat et Etablissements Humains durables».

Les travaux de cette réunion préparatoire ont eu pour objet d'identifier les options en matière de politique et des mesures à prendre pour accélérer la mise en œuvre des engagements pris dans le domaine de l'énergie au service du développement durable, du développement industriel, de la lutte contre la pollution de l'air/atmosphère et contre les changements climatiques ainsi que les interconnexions et les thèmes transversaux.

- Quinzième session intergouvernementale de la Commission du développement durable:

La réunion s'est tenue du 30 avril 2007 au 11 mai 2007 au siège des Nations Unies à New York. Un représentant du Ministère du Logement a participé à l'entièreté de la session et y a couvert pour le Luxembourg, le volet «Habitat et Etablissements Humains durables».

Se basant sur les résultats de l'année d'examen (CDD-14) et le texte de négociation du Président, issu de la réunion préparatoire intergouvernementale, la CDD-15 a eu pour objet de recommander des choix politiques susceptibles d'accélérer la concrétisation des engagements pris dans les domaines de l'énergie au service du développement durable, du développement industriel, de la lutte contre la pollution de l'air/atmosphère et contre les changements climatiques ainsi que des interconnexions et des thèmes transversaux.

- WPIEI-UE:

Au niveau de l'Union européenne (UE), des réunions de coordination "WPIEI" (Working Party on International Environment Issues) se sont régulièrement déroulées au Conseil de l'Union européenne à Bruxelles, et journalièrement à New-York, afin de préparer la position commune de UE. Un représentant du Ministère de Logement a participé à toutes ces réunions de travail de même qu'aux réunions de coordination nationale ayant eu lieu au Luxembourg.

<http://www.un.org/esa/sustdev/>

b) Programme ONU-HABITAT

- 21^{ième} session du 4 au 8 avril 2005 à NAIROBI du Conseil d'Administration du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU – Habitat):

Pour des raisons d'insécurité politique, le représentant du Ministère du logement ne s'est pas rendu à Nairobi pour participer activement à la 21^{ième} session. Les travaux de préparation ainsi que les résultats/conclusions de la session ont été suivis par le représentant du Ministère du logement.

- Journée mondiale de l'Habitat "A safe City is a just City", le 8 octobre 2007 :

La "Semaine du Logement" a intégré la célébration "Journée mondiale de l'Habitat" dans ses activités. L'événement national a été communiqué au secrétariat ONU-Habitat

<http://www.un habitat.org>

c) ONU-CEE: Committee on Housing and Land Management/Human Settlements

- 68^{ième} Session du Committee on Housing and Land Management/Human Settlement:

La 68^{ième} session de la Commission de l'Habitat et des Etablissements humains, à laquelle a participé un représentant du Ministre de Logement, s'est tenue du 17 au 19 septembre 2007 à Genève dans le cadre du Conseil économique et social des Nations Unies -Commission économique pour l'Europe.

Cette session a été particulièrement importante en vue de l'élaboration des rapports nationaux sur la mise en œuvre du Programme UN-Habitat (compte tenu des "UN housing guidelines") et de l'audit/évaluation de la performance du programme de la commission. Lors de cette session les experts et représentants des gouvernements nationaux ont également arrêté le programme de travail (constitution de groupes de travail thématiques, études, recherches, conférences) pour la période 2009-2010.

<http://www.unece.org>

d) Union européenne – Initiatives et Activités Habitat/Etablissements humains

- La Veille communautaire:

Les activités se sont focalisées sur le suivi e.a. :des projets et décisions de l'UE relatifs au logement et au développement des établissements humains, des discussions sur la compatibilité des aides d'Etat au logement social selon le projet de la Directive relative aux Services, de l'évolution du Droit au Logement, des négociations sur le climat et sur l'évolution de l'instrumental législatif "climat et énergie"(efficacité énergétique, construction ,énergies durables/ renouvelables,...)

Le représentant du Ministère du Logement participe à des réseaux d'échange d'information et de réflexion au sein de par exemple, l' Union sociale pour l'Habitat auprès de l'Union européenne, l'.International Union of Tenants, de CECODHAS, le European Urban Knowledge Network,...(listing variable)

<http://www.union-habitat.org>

<http://www.cecodhas.org>

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.

Dans le cadre du module 1, une « Wohnbedarfsprognose » a été délivrée et présentée par le bureau d'études « Stadtland » au Ministre du Logement. Le bureau d'études a produit une version succincte du module 1 qui a été présentée lors de l'inauguration de la 10^e Semaine Nationale du Logement. La version complète suivra début 2008.

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

Parallèlement au module 1, le module 3 « Integrativer Aktionsplan » est en cours d'élaboration notamment la concertation et coordination avec les autres plans sectoriels resp. la typologie des communes.

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 2007, 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 2006, il compte 1481 unités de logement, contre 1435 au 31 décembre 2005.

Ce supplément de 46 unités s'explique par l'apport effectif de :

- 3 unités de logement du projet avenue de la Liberté à Differdange ;
- 3 unités de logement du projet 25 et 25 a, rue St. Ulric à Luxembourg-Grund ;
- 5 studios et appartements du projet 7, rue Henri VII à Luxembourg ;
- 3 logements locatifs dans la maison sise 18, rue Laurent Menager à Luxembourg-Pfaffenthal ;
- 15 appartements du projet « Maison Karier » à Marnach ;
- 9 appartements du projet de transformation de l'ancienne gendarmerie de Pétange, route de Luxembourg ;
- 8 appartements du projet « op der Knupp » sur le site de l'ancienne école de Tétange.

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

Tableau 22: Parc locatif du Fonds du logement

Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	483	32,61	6,32
Differdange	281	18,97	14,79
Esch-sur-Alzette	178	12,02	6,36
Dudelange	109	7,36	6,19
Rumelange	55	3,71	12,24
Schifflange	52	3,51	6,43
Colmar-Berg	33	2,23	17,86
Grevenmacher	31	2,09	7,82
Bertrange	30	2,03	5,24
Echternach	23	1,55	5,10
Mertert	21	1,42	6,24
Bettembourg	19	1,28	2,06
Hosingen	19	1,28	11,67
Sanem	19 (*)	1,28	1,37
Troisvierges	19	1,28	7,35
Mondercange	17	1,15	2,79
Münshausen	15	1,01	16,91
Pétange	14	0,95	0,96
Wiltz	14	0,95	3,05
Ettelbruck	11	0,74	1,49
Remich	10	0,68	3,35
Wellenstein	10	0,68	7,71
Kayl	8	0,54	1,09
Junglinster	4	0,27	0,68
Reisdorf	4	0,27	4,68
Diekirch	1	0,07	0,16
Steinsel	1	0,07	0,22
TOTAL	1481	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

Au 31 décembre 2006, 5,74 % de ce parc locatif, soit 85 logements au total, étaient loués à diverses asbl. De cette manière, le Fonds du logement permet aux asbl d'héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique.

Il y a lieu de souligner que 2006 fut marquée par une nouveauté importante pour le Fonds du logement, puisqu'il a inauguré ses premiers logements pour étudiants. Ceux-ci sont aménagés dans l'ancien bureau de poste de Dommeldange, rue de Beggen, et sont au nombre de 17.

Désormais, la réalisation de logements pour étudiants prendra une place considérable dans les activités du Fonds, ayant été officialisée avec l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Pour terminer l'inventaire des logements de type locatif, signalons enfin que le Fonds, en complément de ses appartements, maisons et logements pour étudiants, dispose également de logis, ou logements communautaires, intégrés dans des foyers et réservés à l'hébergement de réfugiés politiques et de travailleurs immigrés.

Au 31 décembre 2006, le nombre de ces logis s'élève à 53. Ils sont occupés exclusivement par des réfugiés politiques et sont répartis comme suit :

- 29 à Eisenborn (actuellement vides),
- 6 à la rue de la Fonderie à Luxembourg,
- 8 à la rue de Strasbourg à Luxembourg (actuellement vides),
- 10 à la rue Michel Rodange à Luxembourg.

b) Les logements vendus par le Fonds

Chaque année, le Fonds du logement met en vente des logements, eu égard à son statut de promoteur immobilier.

Le Fonds vend ses constructions à 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 2006, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 3 maisons unifamiliales du quartier de la Fonderie à Rumelange ;
- 28 appartements du quartier de la Fonderie à Rumelange.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 5.799.377,26 €, montant supérieur à celui de l'exercice précédent et qui provient exclusivement de la vente des logements du projet de Rumelange.

Les 31 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2006 portent à 1059 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.

A noter que 28 appartements du quartier Echerschmelz à Luxembourg, 5 appartements de l'immeuble sis route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher et 3 maisons du quartier de la Fonderie à Rumelange ont été vendus aux enchères publiques, pratique que le Fonds a expérimentée dans le courant de l'année 2002, le promoteur étant en effet autorisé à procéder à la vente de 40% des logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné dans le but de promouvoir la mixité sociale.

Tableau 23: Logements vendus par le Fonds du logement

Communes	Logements vendus	Répartition en %	Nombre logements / 1.000 habitants
Luxembourg	600	56,66	7,85
Dudelange	125	11,80	7,10
Esch-sur-Alzette	110	10,39	3,93
Kayl-Tétange	62 (*)	5,85	8,45
Rumelange	43	4,06	9,57
Wiltz	29 (*)	2,74	6,32
Grevenmacher	27	2,55	6,81
Ettelbruck	21	1,98	2,85
Walferdange	18	1,70	2,73
Echternach	7	0,66	1,55
Hosingen	6	0,57	3,69
Sanem	6	0,57	0,43
Bettembourg	5	0,47	0,54
TOTAL	1059	100	---

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

Pour terminer, il ne faut pas oublier de mentionner les projets que le Fonds a réalisés au nom et pour le compte de l'Etat.

Ainsi :

- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis 55-57, rue Laurent Menager à Luxembourg-Pfaffenthal, d'une capacité de 30 personnes,
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis rue de Mühlenbach à Luxembourg-Eich, pour une cinquantaine de personnes,
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis 299-307, route de Thionville à Hespérange, d'une capacité de 70 personnes environ,
- à Kleinbettingen, les trois maisons unifamiliales appelées « Maisons blanches »,
- trois foyers pour jeunes à Rumelange, dans le quartier de la Fonderie nouvellement construit.

D'autres projets similaires sont en cours d'élaboration.

c) Chiffres-clés

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Variation 2005/2006
en milliers d'euros							
Somme du bilan	224.99 2	231.22 9	233.99 3	243.53 9	252.567	258.958	2,9%
Ressources en capital (*)	199.60 7	211.35 1	215.93 5	219.83 0	231.439	237.689	2,7%
Provisions	9.847	11.718	12.050	12.375	12.487	13.614	9,0%
Immobilisations :							
Terrains	10.622	10.776	10.841	10.841	14.126	14.126	0,0%
Constructions	122.38 6	130.45 4	134.71 5	144.02 6	149.116	173.194	16,2%
en logements							
Logements locatifs	1279	1402	1402	1413	1435	1481	3,2%
Logements vendus	815	960	1010	1013	1028	1059	3,0%
en collaborateurs							
Personnel	23	28	28	30	34	46	15,6%

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

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

I. **Activités de la SNBHM en 2006 et programme d'avenir**

Dans le courant de l'exercice 2006, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, 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 2006, la Société a construit au total 523 logements, dont 511 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social. Dans ces chiffres sont compris 77 logements mis en chantier en 2006.

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 2007 trois résidences supplémentaires comprenant au total une trentaine d'appartements ainsi qu'un lot de 14 maisons unifamiliales. Les travaux en cours en 2007 comprennent ainsi 91 appartements en voie de construction ou de parachèvement et 30 maisons unifamiliales.

A Roodt-sur-Syr, *a Millesch*, la Société a construit à partir de 1995, en plusieurs étapes successives, 104 maisons unifamiliales sur les 124 maisons que comprend le lotissement. Un avant-dernier lot de 45 maisons unifamiliales entamées en partie en automne 2004, en partie au printemps de l'année subséquente, ont été achevés en 2006. Au courant de 2006 ont été mises en chantier les 20 dernières maisons unifamiliales du lotissement dont 12 maisons qui répondent aux principes 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. Les propriétaires pourront prendre possession de leurs logements dans le courant de l'été 2007. 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.

Dans le cadre de son programme de construction de logements, la **Ville de Luxembourg** a confié à la Société une mission d'architecte et d'entreprise générale en vue de la construction et de la commercialisation d'un immeuble à finalité résidentielle et commerciale. L'immeuble à construire aux abords de la rue Charles VI comprendra une quarantaine de logements et plusieurs surfaces commerciales ou à usage d bureaux. Les logements sont destinés à l'accession à la propriété, le terrain étant cédé sous forme d'un bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans. Le début des travaux de construction est prévu pour l'été 2007.

A **Schuttrange**, sur un terrain situé en plein centre du village, la Société se propose de réaliser 18 maisons unifamiliales destinées à l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Société a pu conclure avec la Commune de Schuttrange, propriétaire du terrain, un contrat de droit de superficie emphytéotique pour 99 ans. La Société continuera ce droit pour la même période aux différents acquéreurs d'un logement. Le terrain étant couvert par un projet d'aménagement particulier dûment approuvé, le démarrage des travaux de viabilisation du terrain est d'ores et déjà programmé pour l'automne 2007.

A **Dudelange**, la Société a entamé les études et travaux préparatoires en vue de la conception et de la réalisation de deux projets de construction de logements: le premier comprenant environ 34 maisons unifamiliales, le second quelque 20 appartements. Dans la mesure où l'avancement des procédures administratives le permettra, la réalisation de ces deux projets pourra être entamée avant la fin de l'année 2007.

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 vient d'être entamée. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société a achevé l'étude d'un projet d'aménagement d'envergure plus modeste mais nécessitant l'accomplissement de quelques lourdes procédures notamment celle prévue pour la modification du plan d'occupation du sol Aéroport et environs.

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 de ces trois dernières années. 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 - ayant nécessité au préalable la modification du Plan d'Aménagement général de la Ville de Luxembourg- avait dû être retardée quelque peu. Elle

sera entamée au cours des premiers mois de l'année 2007. 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 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

	2002	2003	2004	2005	2006	Variations 2005/ 2006
en millions euros						en %
Montant net du chiffre d'affaires :	12,13	11,6	10,8	13,6	16,8	+ 23,5
Capitaux propres :	6,71	7,0	7,5	7,9	8,4	+ 6,3
Provisions pour risques et charges :	3,38	3,1	3,1	3,2	3,3	+ 3,1
Immobilisations corporelles :	7,58	7,76	8,6	9,1	14,4	+ 58,2
en logements						
Logements locatifs :	146	158	158	158	158	
Locaux commerciaux :	1	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.
- 2006 Acquisition de 122 unités de logements, soit 55,45 % de toutes les unités, et achèvement des études tendant à réaliser un quartier d'habitation contemporain.

III. Exercice 2006

1. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Etant donné que l'évaluation de l'immobilier existant date de 1999, il était opportun d'ajuster le « prix du jour » à proposer aux propriétaires qui se refusent toujours de participer aux frais d'infrastructure ou de vendre leur(s) immeuble(s) au Fonds.

Ainsi, l'évolution des prix à la construction a été considérée pour déterminer le prix du jour des constructions, alors que l'indice des prix à la consommation a été retenu pour redéfinir le prix du jour du foncier.

Suite à une nouvelle détermination de ce « prix du jour », communiquée aux propriétaires, au titre d'offre ultime, le Fonds a été en mesure d'acquérir encore deux appartements supplémentaires, de sorte que le Fonds est actuellement propriétaire de 122 appartements sur une totalité de 220 unités.

2. LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Au total 27 propriétaires, refusant de céder leur bien ou de participer aux opérations d'assainissement projetées, ont été assignés en vue de procéder à l'expropriation.

Or, dans ces différentes procédures introduites par le Fonds, le tribunal civil a demandé à ce dernier - à chaque fois - de prendre position par rapport à la jurisprudence émanant de l'affaire opposant l'Etat aux consorts Linster.

Ainsi, la Cour Constitutionnelle a jugé non-constitutionnelles les dispositions légales ne prévoyant pas une « juste et préalable » indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, de sorte que l'ensemble des procédures d'expropriation sont actuellement tenues en suspens.

3. CONTROLE DE LA GESTION FINANCIERE DU FONDS D'ASSAINISSEMENT DE LA CITE SYRDALL

Le bilan, l'inventaire et le compte de pertes et profits du Fonds pour les exercices 2005 et 2006 ont été vérifiés et arrêtés par la Cour des comptes le 5 octobre 2007.

4. LES EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

L'affaire Etat / Linster est à l'origine d'une proposition de loi visant à préciser la procédure d'expropriation, afin qu'elle soit pleinement conforme à l'article 16 de la Constitution.

Le Conseil d'Etat a rendu son avis au sujet de cette proposition de loi et il propose en conséquence de modifier l'article 16 de la Constitution lui-même, en y retirant l'exigence du caractère préalable de l'indemnité.

Le Gouvernement a marqué son accord avec la proposition du Conseil d'Etat, de sorte qu'une issue devrait pouvoir être trouvée en ce qui concerne les expropriations en suspens.

Ainsi, une loi en ce sens a été votée par la Chambre des Députés en 2007: la loi du 24 octobre 2007 portant révision de l'article 16 de la Constitution a été publiée au Mémorial le 29 octobre 2007.

Maintenant, il y a encore lieu de modifier la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que l'article 545 du Code civil.

1. Bilans au 31 décembre 2006 et 2005

ACTIF	2006	2005
ACTIF CIRCULANT		
Stocks	2.937.405,22	2.686.589,30
Opérations en cours (Note 3)		
Créances	0	0
Total Actif circulant	2.937.405,22	2.686.589,30

PASSIF	2006	2005
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit	2.889.899,54	2.651.438,98
Dettes sur achats et prestations de Services	47.505,68	35.150,32
Total Dettes	2.937.405,22	2.686.589,30
Résultat de l'exercice	0	0
	2.937.405,22	2.686.589,30

2. Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2006 et 2005

	2006	2005
Variations du stock des opérations en cours	274.856,15	173.987,39
Autres charges externes	(157.306,26)	(82.208,90)
Frais de personnel	(33.037,74)	(33.119,14)
Résultat d'exploitation	84.512,15	58.659,35
Charges financières	(84.512,15)	(58.659,35)
Résultat financier	(84.512,15)	(58.659,35)
Résultat de l'exercice	0,00	0,00

**ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

	Page
1. Evolution de la population entre 1980 et 2007	24
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2007	25
3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2006.....	27
4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2006 et 2007 (cumul des mois 1-9).....	28
5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1995 et 2005.....	33
6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1995 et 2005	33
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1995 et 2005.....	34
8. Répartition régionale des logements achevés entre 1995 et 2005	36
9. Prix par m ² de surface habitable des années 2004 - 2005.....	37
10. Prix par m ² du volume bâti des années 2004 - 2005	37
11. Bâtiments résidentiels construits en 2005 par les divers maîtres d'ouvrage	37
12. Prix par logement et par m ² de surface habitable entre 1970 et 2005.....	38
13. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1997 et 2007	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 1997 et 2008.....	48
16. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1997 et 2008	51
17. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2007	56
18. Les chiffres-clés de la période 2002 à 2008.....	58
19. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2007	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 2007	63
22. Parc locatif du Fonds du logement.....	106
23. Logements vendus par le Fonds du logement.....	108

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2000 et 2006.....	25
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2007.....	26
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1987 et fin 2007.....	28
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1998 et 2007.....	29
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1995 et 2005.....	32
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1995 et 2005.....	35
7. Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation entre 1950 et 2007 (base 100 en 1970).....	39
8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1997 et 2007.....	43
9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1997 et 2007.....	43
10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1997 et 2007.....	44
11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1997 et 2007.....	50
12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1997 et 2007.....	50
13. Répartition des aides individuelles payées en 2007.....	56
14. Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2007.....	57
15. Evolution des aides en capital payées entre 1999 et 2007.....	57
16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1993.....	61
17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990.....	68
18. Evolution du nombre des réclamations depuis 2004.....	89