

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 - 2008
- « *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)
 - 07 Domaine public et infrastructure / Öffentlicher Raum und Infrastruktur (2008)
 - 08 Le terrain / Das Grundstück (2008)
- « *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
- Rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat 2007

- 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* »
 - n° 10 (juin **2008**) « *Evolution du poids des remboursements d'emprunt et les loyers dans le revenu des ménages entre 1996 et 2006* »

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

- L'offre et les prix des logements mis sur le marché (brochure ; **2008**)
Situation en 2006 et en 2007

Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement

- « *Guide de la construction* » (Fédération des Artisans)
 - **2008-2009** (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

I. LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT23

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 2006 et 2007.....	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. Logements nouvellement construits	31
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1995 et 2006	31
b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés	32
c) Investissements et prix	35

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT.....39

1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement	40
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2008	40
1.1.1. Les aides en capital.....	40
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition.....	41
1.1.1.2. Prime d'épargne	44
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens	44
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	44
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques	45
1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée.....	45
1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement.....	46
1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires	46
1.1.2. Les aides en intérêt	47
1.1.2.1. Subvention d'intérêt.....	47
1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	47
1.1.3. La garantie de l'Etat	50
1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	50
1.1.5. Les crédits-taudis.....	50
1.1.6. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"	51

1.1.7. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2008.....	52
1.1.8. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement.....	53
1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2007.....	57
1.3. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	57
1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement	58
1.3.2. Application directe du taux de 3%.....	60
1.4 Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2008.....	62
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2008	67
2. Le Service "Info' Logement"	68
3. Observatoire de l'Habitat.....	71
4. Nouveautés dans la législation	81
5. Les relations avec la Chambre des députés	90
a) Les questions parlementaires	90
b) Les questions orales (heures de questions) et motions	94
c) La Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement et la Commission des Pétitions.....	94
6. Les relations avec le Médiateur.....	95
7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (volet « logement »)	99
8. Extraits de la jurisprudence administrative	100
9. Les activités sur le plan national	104
10. Les activités sur le plan international	107
11. Plan directeur sectoriel « logement »	111
12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement ».....	112
III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	115
1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré »)	116
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	123
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall.....	126
ANNEXES:	
- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	131
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	133

INTRODUCTION

Durant presque deux décennies, le Grand-Duché de Luxembourg était confronté à une crise de l'immobilier, marquée par une flambée des prix, suite à une demande de logements sur le marché qui était bien supérieure à l'offre. Surtout l'évolution des prix des terrains à bâtir était durablement dans une phase ascendante. Dans le secteur du logement, le Gouvernement a réagi par toute une palette de mesures, dont notamment:

- Introduction du taux de TVA super-réduit de 3%;
- Majoration des aides étatiques au logement;
- Majoration des aides revenant aux promoteurs publics immobiliers;
- Introduction du crédit d'impôt sur les transactions immobilières;
- Introduction d'abattements fiscaux plus favorables;
- Nouvelle législation sur les baux à loyer;
- Pacte logement.

Au fil des derniers mois, le secteur de l'immobilier ne peut plus cacher sa nervosité et beaucoup de personnes se posent des questions sur l'évolution des prix. Vont-ils chuter, comme dans d'autres pays européens, par exemple comme en Espagne ou en France?

Afin de pouvoir répondre à cette question délicate, il y a lieu de procéder à une analyse des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande sur le marché du logement.

1^{er} facteur déterminant la demande: l'évolution de la population.

La population du Grand-Duché de Luxembourg est toujours croissante.

Selon les chiffres du SIGI, c'est-à-dire le Syndicat Intercommunal pour la Gestion Informatique des communes, qui regroupe quelque 100 communes (la capitale n'étant pas membre), la population de ces 100 communes aurait augmenté de 6.258 habitants dans la période du 1^{er} janvier au 1^{er} novembre 2008, ce qui fait une croissance de 1,68%. Aussi, le SIGI a-t-il constaté une augmentation de 1.957 personnes - dont 1.110 naissances - entre le 1^{er} novembre 2008 et le 1^{er} mars 2009.

Cette croissance génère à elle seule une demande de quelque 3.286 logements durant ces 15 mois, en admettant qu'une famille se constitue en moyenne de 2,5 membres.

Depuis des décades déjà, le Luxembourg est confronté - contrairement à d'autres pays de l'Europe - à un excédent des naissances par rapport aux décès. Par conséquent, même pour le cas où l'excédent migratoire se réduira en raison d'un déclin économique durable, le Luxembourg sera à court et moyen terme exposé à une demande en logements générée par le seul excédent des naissances ainsi que par la réduction de la taille des ménages.

2^e facteur déterminant la demande: l'évolution des taux d'intérêt.

Suite à la détente des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux, les taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires ont diminué sensiblement. En effet, endéans seulement 5 mois, le taux d'intérêt a baissé en 5 étapes d'un total de 2,75%, pour s'établir au 1^{er} avril 2009 à un taux de 2,70%.

Il va sans dire qu'une telle baisse du coût de l'argent augmente davantage la solvabilité des candidats-proprétaires, ceci sous la condition expresse que les banques n'exigent pas de leurs clients la fourniture de garanties excessives.

Dans le sillage de cette baisse, le Gouvernement a d'ailleurs fixé le taux social à 2,00% avec effet au 1^{er} avril 2009.

En résumé, on peut dire que les facteurs déterminant en principe la demande en logements sont favorables pour le secteur. Cette demande est fortement encouragée par les aides étatiques substantielles en matière d'accès au logement, dépassant de loin celles accordées par d'autres pays. Ainsi, au cours de la législature 2004-2009, les aides totales en matière de logement s'élèvent à quelque 1,4 milliards euros.

1^{er} facteur déterminant l'offre: l'évolution du nombre des autorisations de bâtir.

Depuis l'année 2001, le nombre des autorisations de bâtir n'a quasiment pas cessé d'augmenter, pour atteindre un niveau historique en 2007 avec 4.934 unités de logement autorisées, alors qu'en 2001 on notait seulement 2.846 unités.

Pour ce qui est de l'évolution durant les 9 premiers mois de l'année 2008, le STATEC renseigne un recul du nombre des maisons unifamiliales de 17,1%, et du nombre des logements en maisons à appartements de 12%.

La Ville de Luxembourg est en forte progression avec 516 unités de logement, ce qui constitue une progression de 38% vis-à-vis de l'année précédente. Cependant, le district de Luxembourg (sans la Ville) affiche une régression de 30% et le district de Grevenmacher une réduction de 21%. Seulement le district de Diekirch affiche une progression (+15%), comparée aux chiffres de 2007.

2^e facteur déterminant l'offre: l'évolution du nombre de logements achevés.

Malheureusement, les derniers chiffres disponibles concernent l'année 2006. Fin 2006, le nombre des logements achevés est monté à 2.266 unités, ce qui constitue un léger dépassement de la moyenne de 2,236 unités achevées entre 2001 et 2006.

La mise en œuvre de la loi du 22 octobre 2008 sur le « pacte logement » et la conclusion de conventions avec 83 communes en 2008 devraient avoir un impacte non-négligeable sur l'évolution du marché de logements achevés au cours des dix prochaines années.

En résumé, on peut dire que les facteurs déterminant en principe l'offre sont également favorables pour le marché du logement.

Il y a donc lieu d'espérer que notre pays soit confronté dans les années à venir à une demande soutenue et une offre croissante de logements. Les facteurs déterminant l'offre et la demande de notre marché du logement diffèrent ainsi de ceux en Espagne ou en France et il n'est pas probable que les prix des logements vont chuter au Luxembourg de la même manière que dans d'autres pays.

Quant aux prix récemment relevés, l'Observatoire de l'Habitat constate dans le secteur des maisons en location seulement une faible diminution du prix entre le 2^e et le 3^e trimestre de l'année 2008. Sur une durée d'une année, cet indicateur est resté plus ou moins stable. Pour ce qui est de la location d'appartements, l'Observatoire remarque pour la même période une légère diminution de 1,3%. Cependant, sur une année, cet indicateur a enregistré une hausse de 1,4%.

Pour ce qui est du secteur des logements en vente, l'Observatoire de l'Habitat constate au dernier trimestre 2008 un indicateur des prix annoncés stable pour les maisons et les appartements (en euros courants).

EINLEITUNG

Fast zwei Jahrzehnte lang befand sich der Immobilienmarkt des Großherzogtums Luxemburg in einer Schieflage, die durch eine Preisexplosion infolge einer deutlich über dem Angebot liegenden Wohnungsnachfrage gekennzeichnet war. Besonders Bauland verteuerte sich stetig. Um den Wohnungssektor zu entlasten, hat die Regierung ein Bündel von Maßnahmen ergriffen, insbesondere:

- Einführung eines superermäßigten MwSt. -Satzes von 3%;
- Erhöhung der staatlichen Wohngeldleistungen;
- Erhöhung der Förderleistungen für öffentliche Bauträger;
- Einführung eines Steuervorteils für Immobilien-Transaktionen;
- Einführung von weiterreichenden Steuerfreibeträgen;
- Reform des Mietrechts;
- Wohnungsbauabkommen.

In den letzten Monaten hat sich eine zunehmende Nervosität auf dem Immobilienmarkt breitgemacht, und es stellt sich vermehrt die Frage nach der künftigen Preisentwicklung. Wird es zu einem Preisverfall kommen, wie in anderen europäischen Ländern, beispielsweise in Spanien oder Frankreich?

Um diese heikle Frage beantworten zu können, empfiehlt es sich zu untersuchen, welche Faktoren das Angebot und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen können:

1. Nachfragefaktor: die Bevölkerungsentwicklung.

Die Einwohnerzahl des Großherzogtums Luxemburg nimmt weiterhin zu.

Nach Angaben des SIGI, d.h. des gemeindeübergreifenden Zweckverbandes für Datenverwaltung, dem etwa 100 Gemeinden angehören (die Hauptstadt jedoch nicht), hat sich die Einwohnerzahl dieser 100 Gemeinden zwischen dem 1. Januar und dem 1. November 2008 um 6.258 Personen erhöht, was einem Wachstum von 1,68% entspricht. Weiterhin hat der SIGI im Zeitraum vom 1. November 2008 bis zum 1. März 2009 eine Zunahme um 1.957 Einwohner – davon 1110 Geburten - verzeichnet.

Ausgehend davon, dass eine Familie im Durchschnitt 2,5 Personen umfasst, ergibt sich allein aus diesem Wachstum während dieser 15 Monate eine Nachfrage nach 3.286 Wohnungen.

Anders als in anderen Ländern Europas gibt es in Luxemburg bereits seit Jahrzehnten einen Geburtenüberschuss. Selbst wenn sich der positive Einwanderungssaldo aufgrund eines längeren wirtschaftlichen Abschwungs verringern sollte, sähe sich Luxemburg allein aufgrund des Geburtenüberschusses sowie der Verringerung der Haushaltsgröße kurz- und mittelfristig mit einer Nachfrage nach Wohnungen konfrontiert.

2. Nachfragefaktor: die Entwicklung der Kreditzinsen.

Nachdem sich die Zinslage auf den Kapitalmärkten entspannt hat, haben sich auch die Zinssätze für Hypothekendarlehen deutlich verringert. In den letzten 5 Monaten ist der Kreditzinssatz in der Tat in fünf Schritten um insgesamt 2,75 % gesenkt worden und beträgt zum 1. April 2009 nunmehr 2,70%.

Selbstverständlich erhöht eine solche Verbilligung von Darlehen die Solvenz möglicher Immobilienkäufer, unter der ausdrücklichen

Voraussetzung, dass die Banken von ihren Kunden keine übermäßig hohen Garantien verlangen.

Infolge dieser Zinssenkung hat die Regierung den Sozialzinssatz der Wohnungsbeihilfe zum 1. April 2009 auf 2,00% festgesetzt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Faktoren, die prinzipiell die Wohnungsnachfrage bestimmen, eine günstige Ausrichtung zeigen. Zudem wird die Nachfrage auf diesem Sektor durch staatliche Hilfen zum Erwerb von Wohneigentum gefördert, die deutlich höher als in anderen Ländern sind. So belaufen sich diese Förderleistungen für die Legislaturperiode 2004-2009 auf insgesamt etwa 1,4 Mrd. Euro.

1. Angebotsfaktor: die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen.

Seit 2001 hat die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen stetig zugenommen, um im Jahre 2007 einen historischen Höchststand von 4.934 Wohneinheiten zu erreichen, während 2001 nur 2.846 Einheiten genehmigt wurden.

Was die Entwicklung in den ersten 9 Monaten des Jahres 2008 betrifft, so berichtet STATEC von einem Rückgang um 17,1% bei den Einfamilienhäusern und um 12% bei den Mehrfamilienhäusern.

Die Stadt Luxemburg verzeichnet gegenüber dem Vorjahr eine starke Zunahme um 38% auf nunmehr 516 Wohneinheiten. Im Bezirk Luxemburg (ohne die Stadt) wurde dagegen ein Rückgang um 30% beobachtet und im Bezirk Grevenmacher eine Verringerung um 21%. Im Vergleich mit den Zahlen für 2007 kann lediglich der Bezirk Diekirch eine Zunahme (+15%) verbuchen.

2. Angebotsfaktor: Die Entwicklung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen.

Leider sind diesbezüglich nur die Angaben bis zum Jahr 2006 einschließlich verfügbar. Ende 2006 war die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auf 2.266 Einheiten gestiegen, was geringfügig über dem Mittelwert von 2.236 Einheiten für den Zeitraum 2001 bis 2006 liegt.

Das Inkrafttreten des Gesetzes vom 22. Oktober 2008 über das "Wohnungsbauabkommen" sowie die letztjährigen Rahmenvereinbarungen mit 83 Gemeinden dürften in den kommenden zehn Jahren eine spürbare Förderwirkung auf dem Markt der fertiggestellten Wohnungen entfalten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Faktoren, die prinzipiell das Wohnungsangebot bestimmen, ebenfalls eine günstige Ausrichtung zeigen.

Es besteht also eine berechtigte Hoffnung, dass unser Land in den kommenden Jahren eine starke Nachfrage und ein wachsendes Angebot an Wohnraum erleben wird. Die Faktoren, welche auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage und das Angebot bestimmen, zeigen eine andere Ausrichtung als in Spanien und in Frankreich, weshalb es unwahrscheinlich ist, dass die Immobilienpreise in Luxemburg eine ähnlich negative Entwicklung wie in anderen Ländern nehmen werden.

Was die jüngste Preisentwicklung betrifft, so hat die Beobachtungsstelle für das Wohnungswesen („Observatoire de l’Habitat“) im Bereich der vermieteten Häuser zwischen dem 2. und dem 3. Quartal 2008 nur einen geringfügigen Rückgang der Preise festgestellt. Bezogen auf ein gesamtes Jahr, ist dieser Kennwert mehr oder weniger stabil geblieben. Was die Vermietung von Wohnungen betrifft, hat die Aussichtsstelle für denselben Zeitraum einen Rückgang um 1,3% verzeichnet. Wiederum unter Bezugnahme auf ein ganzes Jahr ist dieser Wert indes um 1,4% gestiegen.

Auf dem Sektor des zum Verkauf angebotenen Wohnraums hat die Beobachtungsstelle für das Wohnungswesen im letzten Quartal 2008 sowohl bei Häusern als auch bei Wohnungen (inflationsbereinigt) feststellen können, dass die Preise stabil geblieben sind.

INTRODUCTION

For nearly two decades, the Grand Duchy of Luxembourg faced a property crisis, characterised by an explosion in prices, as a result of demand on the housing market being well in excess of supply. In particular, building land experienced a sustained period of rising prices. In the housing sector, the Government responded with a whole range of measures, including:

- Introduction of a super-reduced VAT rate of 3%;
- Increased State aid to the housing sector;
- Increased aid to public-sector developers;
- Introduction of the tax credit on property transactions;
- Introduction of more favourable tax allowances;
- New legislation on lease agreements;
- Housing Agreement (*Pacte logement*).

Over recent months, the property sector has been unable to hide its nervousness and many people are wondering how prices will move. Will they fall, in the same way as in other European countries such as Spain or France?

To answer this difficult question, we must first examine the factors that influence supply and demand on the housing market.

1st factor determining demand: population change.

The population of the Grand Duchy of Luxembourg continues to grow.

According to figures from *SIGI*, the inter-municipal syndicate for IT management with 100 member municipalities (not including the capital), the population of those 100 municipalities rose by 6,258 inhabitants in the period from 1st January to 1st November 2008, a growth of 1.68%. Also, *SIGI* has recorded a rise of 1,957 people (including 1,110 births) between 1 November 2008 and 1 March 2009.

By itself, this growth has generated demand for some 3,286 homes over the last 15 months, assuming an average family size of 2.5 people.

For decades Luxembourg, unlike other European countries, has seen more births than deaths. As a result, even if net inward migration reduces as a result of a lasting economic decline, Luxembourg will, in the short and medium term, face demand for housing generated simply by the surplus births and the reduction in the size of households.

2nd factor determining demand: changes in interest rates.

Following the easing of interest rates on capital markets, interest rates on mortgage loans have fallen significantly. In fact, in only 5 months, the interest rate has fallen in 5 steps by a total of 2.75%, to a rate of 2.70% as at 1st April 2009.

It goes without saying that such a reduction in the cost of money further increases the solvency of potential homebuyers, provided, of course, that banks do not require their customers to provide excessive guarantees.

In the wake of this reduction, the Government has set the subsidised interest rate (*taux social*) at 2.00% with effect from 1st April 2009.

In summary, we can say that the factors that in principle determine demand for housing are favourable for the sector. This demand is strongly encouraged by substantial State aid for access to housing, far exceeding the aid granted by other countries. Thus, during the 2004-2009 legislative term, total housing aid has amounted to 1.4 billion euros.

1st factor determining supply: number of building permits.

Since 2001, the number of building permits has continued to rise, reaching an all-time high in 2007 with 4,934 housing units authorised, compared to only 2,846 units in 2001.

As regards the first 9 months of 2008, STATEC, the Luxembourg statistics institute, reports a reduction of 17.1% in the number of authorisations for single-family houses and of 12% in the number of units in apartment buildings.

Luxembourg City is growing strongly, with 516 housing units authorised, representing an increase of 38% compared to the previous year. However, authorisations in the Luxembourg district (excluding Luxembourg City) are 30% down, while those in the Grevenmacher district are down by 21%. Only the Diekirch district is showing an increase (+15%) compared to 2007.

2nd factor determining supply: changes in the number of completed housing units.

Unfortunately, the most recent figures available are for 2006. At the end of 2006, the number of housing units completed during the year was 2,266, slightly above the average of 2,236 units completed between 2001 and 2006.

The implementation of the law of 22 October 2008 on the “housing agreement” and the agreements entered into with 83 municipalities in 2008 should have a significant impact on the market for completed housing units over the next ten years.

In summary, we can say that the factors that in principle determine supply are also favourable for the housing market.

It is therefore to be expected that over the coming years Luxembourg will face sustained demand for and an increasing supply of housing. The factors that determine supply and demand on Luxembourg’s housing market differ from those in Spain or France and it is unlikely that housing prices will fall in Luxembourg in the same way as in other countries.

In its recent survey, the Housing Observatory (*Observatoire de l’Habitat*) found only a small reduction in prices in the rented houses sector between the 2nd and 3rd quarters of 2008. Over a one-year period, this indicator remained more or less unchanged. In the apartment rental sector, the Observatory found a small reduction of 1.3% between the 2nd and 3rd quarters of 2008. However, over a year, this indicator recorded a rise of 1.4%.

As regards homes for sale, the Housing Observatory found in the last quarter of 2008 that the advertised prices indicator was stable for houses and apartments (in current euros).

INTRODUÇÃO

Durante quase duas décadas, o Grão-Ducado do Luxemburgo conheceu uma crise no sector imobiliário, marcada por uma subida em flecha dos preços. Isto porque a procura de alojamentos era muito superior à oferta no mercado e a evolução dos preços dos terrenos para construção mantinha-se numa fase ascendente. No sector do alojamento, o Governo reagiu através de uma série de medidas, com especial destaque para as seguintes:

- Introdução da taxa de IVA super-reduzida de 3%;
- Majoração das ajudas estatais ao alojamento;
- Majoração das ajudas em favor dos promotores públicos imobiliários;
- Introdução do crédito de imposto sobre as transacções imobiliárias;
- Introdução de abatimentos fiscais mais favoráveis;
- Nova legislação sobre os contratos de arrendamento;
- Pacto imobiliário.

Desde há alguns meses para cá, o sector imobiliário tem cada vez mais dificuldade em esconder o seu nervosismo e muitos interrogam-se sobre a evolução dos preços. Irão baixar, tal como acontece, por exemplo, noutros países europeus como a Espanha e a França?

Para poder responder a esta questão delicada, importa analisar os factores susceptíveis de influenciar a oferta e a procura no mercado do alojamento.

1º factor determinante da procura : a evolução da população.

A população do Grão-Ducado do Luxemburgo está em constante crescimento.

De acordo com os dados do SIGI (Syndicat Intercommunal pour la Gestion Informatique des Communes – Associação de Municípios para a Gestão Informática dos Municípios), que reúne cerca de 100 municípios (a capital não é membro desta associação), a população destes 100 municípios teria aumentado de 6.258 habitantes durante o período de 1 de Janeiro a 1 de Novembro de 2008, o que perfaz um crescimento de 1,68%. Além disso, o SIGI verificou um aumento de 1.957 pessoas - entre as quais, 1.110 nascimentos - entre os dias 1 de Novembro de 2008 e 1 de Março de 2009.

Partindo do princípio de que uma família é constituída, em média, por 2,5 membros, este crescimento gera, por si só, uma procura de cerca de 3 286 alojamentos durante estes 15 meses.

Desde há décadas, o Luxemburgo conhece – contrariamente a outros países da Europa – um excedente da natalidade relativamente aos óbitos. Por conseguinte, até mesmo no caso do excedente migratório baixar devido a um declínio económico contínuo, o Luxemburgo ficará, a curto e médio prazo, exposto a uma procura de alojamentos criada pelo mero excedente de nascimentos, bem como pela redução da dimensão do agregado familiar.

2º factor determinante da procura : a evolução das taxas de juros.

Após a redução das taxas de juros no mercado dos capitais, as taxas de juros relativas aos empréstimos hipotecários diminuíram sensivelmente.

Com efeito, em apenas 5 meses, a taxa de juros baixou em 5 fases, ou seja, de 2,75% no seu total, para atingir 2,70% em 1 de Abril de 2009.

Escusado será dizer que uma tal diminuição do custo do dinheiro provoca, ainda mais, o aumento da solvabilidade dos candidatos a proprietários, isto na expressa condição de os bancos não exigirem que os seus clientes forneçam garantias excessivas.

Além disso, no seguimento desta diminuição, o Governo fixou a taxa social a 2,00% com efeito a partir de 1 de Abril de 2009.

Em resumo, podemos afirmar que os factores que, em princípio, determinam a procura de alojamentos são favoráveis ao sector. Esta procura é fortemente estimulada pelas ajudas substanciais do Estado em matéria de acesso ao alojamento, ultrapassando, em muito, as ajudas concedidas noutros países. Deste modo, no decorrer da legislatura 2004-2009, as ajudas em matéria de alojamento elevam-se, no total, a cerca de 1,4 mil milhões de euros.

1° factor determinante da oferta : a evolução do número de licenças de construção.

Desde o ano de 2001, o número de licenças de construção aumentou quase sempre, atingindo, assim, em 2007, o nível histórico de 4.934 unidades de alojamento autorizadas, comparado com apenas 2.846 unidades em 2001.

No que diz respeito à evolução durante os primeiros 9 meses do ano de 2008, o STATEC (Service central de la statistique et des études économiques – Serviço Central de Estatísticas e Estudos Económicos) divulga um recuo do número de casas unifamiliares no valor de 17,1% e do número de alojamentos, casas e apartamentos, no valor de 12%.

A cidade de Luxemburgo está em pleno crescimento com 516 unidades de alojamento, o que constitui uma progressão de 38% relativamente ao ano passado. No entanto, o distrito do Luxemburgo (sem a cidade do mesmo nome) apresenta uma regressão de 30% e o distrito de Grevenmacher uma redução de 21%. Apenas o distrito de Diekirch apresenta uma progressão (+15%), comparativamente aos dados de 2007.

2° factor determinante da oferta : a evolução do número de alojamentos concluídos.

Infelizmente, os últimos dados disponíveis dizem respeito ao ano de 2006. No final de 2006, o número de alojamentos concluídos eleva-se a 2.266 unidades, ultrapassando ligeiramente a média de 2.236 unidades concluídas entre 2001 e 2006.

A implementação da lei de 22 de Outubro de 2008 relativa ao “Pacto imobiliário” e a celebração de convenções com 83 municípios em 2008 deverá ter um impacto significativo na evolução do mercado dos alojamentos concluídos no decorrer dos próximos dez anos.

Em resumo, podemos afirmar que os factores que, em princípio, determinam a oferta são, de igual forma, favoráveis ao mercado do alojamento.

Por estes motivos, é de esperar que o nosso país conheça nos próximos anos uma forte procura e a uma crescente oferta de alojamentos. Os factores que determinam a oferta e a procura do nosso mercado de alojamentos diferem dos da Espanha ou da França e é improvável que os preços dos alojamentos diminuam no Luxemburgo da mesma forma que noutros países.

No que diz respeito ao recente levantamento de preços, o “Observatoire de l’Habitat” (Observatório do Habitat) verifica apenas uma fraca diminuição no preço do aluguer de casas entre o 2º e o 3º trimestre de 2008. Este indicador manteve-se mais ou menos estável durante um ano. Quanto ao aluguer de apartamentos, o observatório verificou uma ligeira diminuição de 1,3% durante o mesmo período de tempo. Contudo, este indicador registou, num ano, um aumento de 1,4%.

No que diz respeito ao sector dos alojamentos à venda, o “Observatoire de l’Habitat” verifica que, no último trimestre de 2008, o indicador dos preços anunciados das casas e dos apartamentos se manteve estável (em euros correntes).

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 2008, le Grand-Duché comptait 483.800 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 1,6 % par rapport à 2007.

Pendant la seule période de 1990 à 2008, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de presque 105.000 unités (+28%).

Tableau 1: Evolution de la population entre 1980 et 2008

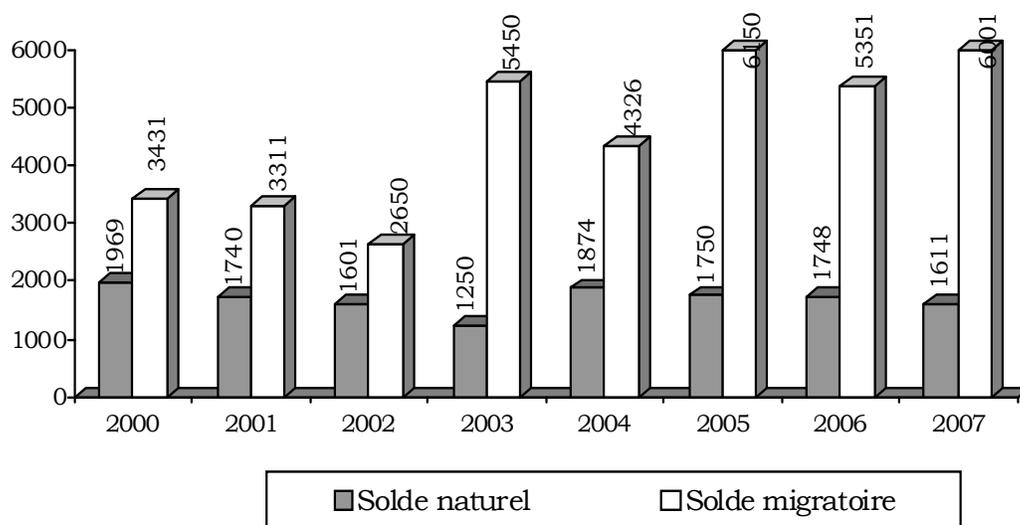
Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total	Variation en %
1980	363.500				
1985	366.200			+13.100	
1990	379.300			+26.700	
1995	406.600			+27.000	
2000	433.600	1.970	3.430	+5.400	
2001	439.500	1.740	3.310	+5.050	+ 1,36
2002	444.100	1.600	2.650	+4.250	+ 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	1.611	6.001	+7.600	+1,60
2008	483.800				

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 2007



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 2000-2007 de 42.600 unités résulte 29.060 unités du solde migratoire, soit 4.150 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1981 et 2008

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
2008	483.800	277.900	205.900
Variations 1981-2008	+ 118.950 (+32,6%)	+ 7.400 (+2,7%)	+111.550 (+218%)

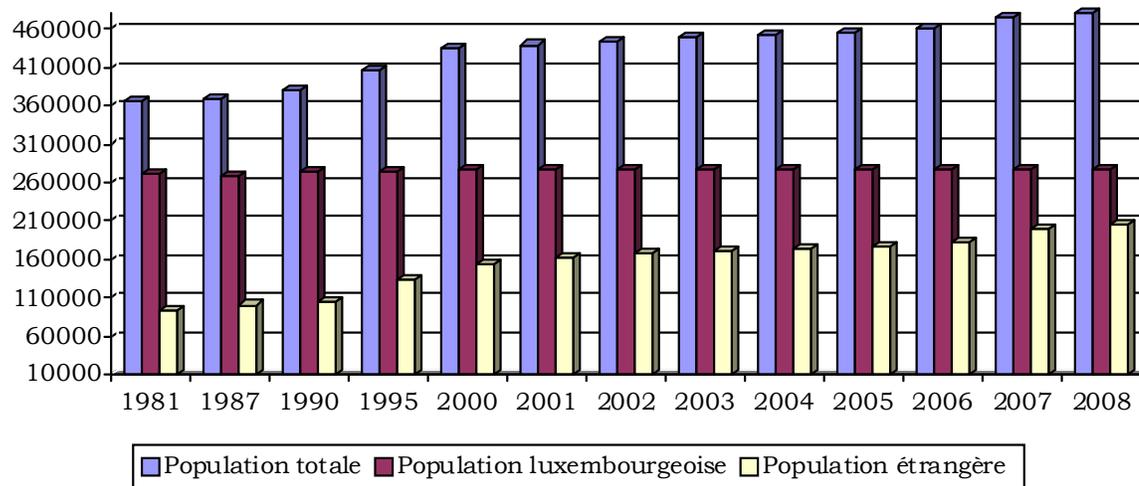
Source: STATEC

Depuis le début des années '80, le taux de croissance de la population étrangère est de 15 fois supérieur à celui de la population indigène.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2007 constitue presque 94% de celui de la population totale.

Ainsi, en 2008, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,35:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1981 et 2008



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2006 et 2007

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2007 par rapport à l'année 2006 ont été les suivantes:

- Diminution du nombre des naissances :

En 2007, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.477 unités contre 5.514 unités en 2006, soit -0,7 %.

- Augmentation du nombre des décès :

En 2007, le nombre des décès comprenait 3.866 unités contre 3.766 en 2006, soit +2,7%

- Augmentation du flux migratoire :

En 2007, l'excédent migratoire a été plus élevé qu'en 2006 pour s'élever à 6.001 unités, soit +12,2%.

Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2007

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
2007	5.477	3.866	1.611	1.969	1.106	863

Source STATEC

1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984

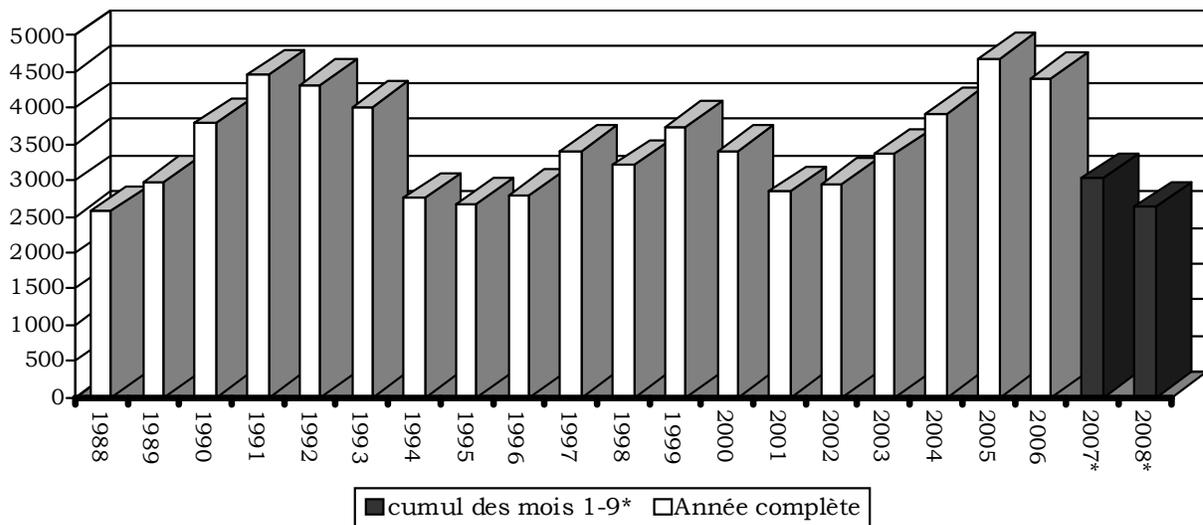
Entre 1984 et 1991, le *nombre des autorisations de bâtir* n'a quasiment pas cessé d'augmenter, pour atteindre un niveau historique en 1991 avec 4.452 unités (+78% par rapport à 1980).

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- à une exception près (2006)- jusqu'en 2007.

Quant à l'année 2008, il y a lieu de relever que le *nombre de logements autorisés* (cumul des mois 1-9), a nettement diminué comparé à la même période de l'année 2007, soit de -13,1%. Ainsi, le nombre est passé de 3.028 unités en 2007 à 2.631 unités en 2008.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1988 et 2008



Source: STATEC

Graphique: Département du Logement

En ce qui concerne l'évolution des autorisations de bâtir selon les différentes catégories de bâtiments, le tableau 4 renseigne sur l'évolution des deux dernières années.

Tableau 4 : Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2007 et 2008 (cumul des mois 1-9)

	2007	2008	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	900	746	-17,1
Maisons à appartements			
- bâtiments	286	238	
- logements	2.033	1.789	-12,0
Logements dans bâtiments non résidentiels	95	96	+1,1
Total logements	3.028	2.631	-13,1

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a nettement diminué en 2008 par rapport à 2007, à savoir de 17,1% tout comme celui concernant *les logements dans les maisons à appartements* qui affiche également une diminution de 12% pour les 9 premiers mois de chaque année. Ainsi, le nombre total des autorisations de bâtir concernant les logements a reculé de plus de 13% entre 2007 et 2008.

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.

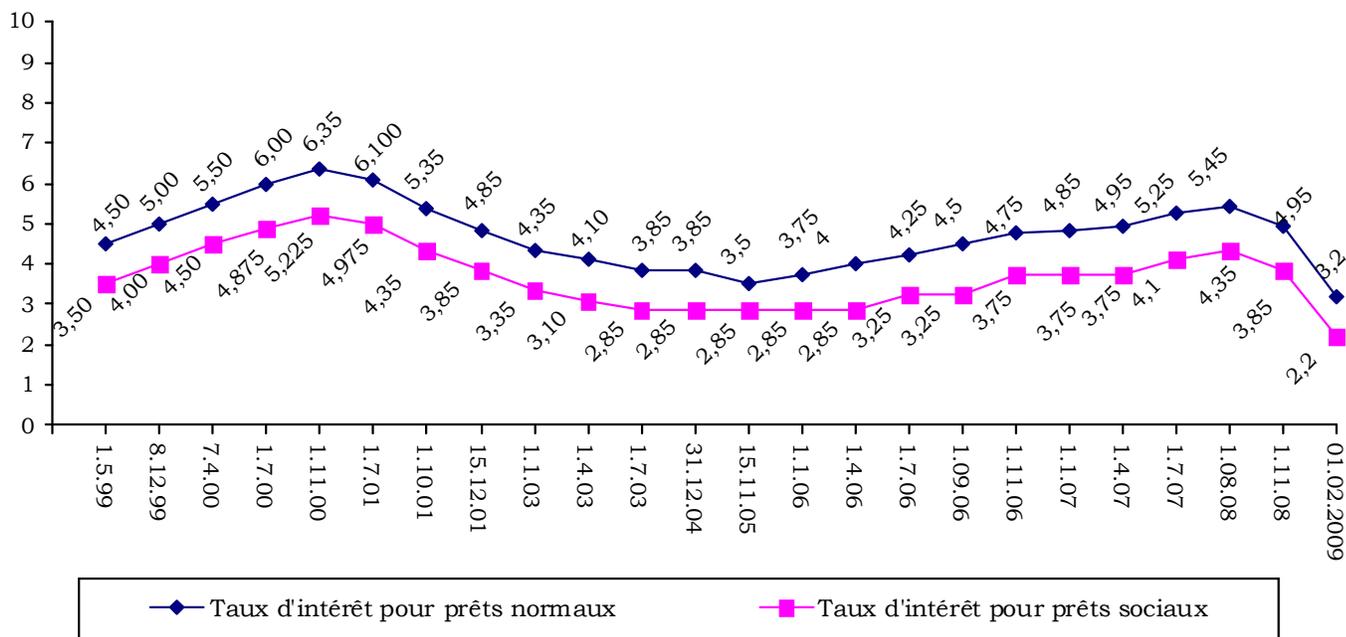
Depuis juin 2001, suite à une baisse générale des taux d'intérêt, le Gouvernement a décidé de diminuer à six reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux.

Depuis novembre 2005, les taux d'intérêt pour prêts normaux ont de nouveau augmenté constamment pour évoluer de 3,5% à 5,45% au 1^{er} août 2008. 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 4,35%.

A partir de novembre 2008, ce taux a de nouveau connu deux diminutions pour être fixé à 4,95% au 1^{er} décembre 2008. Le taux pour prêts sociaux, de son côté, a également baissé pour passer à 3,85% début décembre 2008, correspondant au prédit taux en vigueur au 15 décembre 2001.

Suite à une nouvelle baisse générale des taux d'intérêt opérée par la BCE, le Gouvernement a décidé de diminuer le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux de 0,40%, pour le porter à 2,2%, avec effet au 1^{er} février 2009. Ainsi, ledit taux a quasiment été réduit de la moitié endéans un laps de temps de seulement 3 mois.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1999 et 2009



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 abordable.

Vu le nombre croissant de ménages s'installant de l'autre côté de nos frontières, les nombreux 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*.

Par la loi du 22 octobre 2008 visant notamment la promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, l'Etat entend favoriser une augmentation de l'offre de logements et une réduction du coût du foncier et de l'habitat au Grand-Duché dans les années à venir. Par le biais de cette loi, l'Etat est autorisé à participer au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population dans les communes.

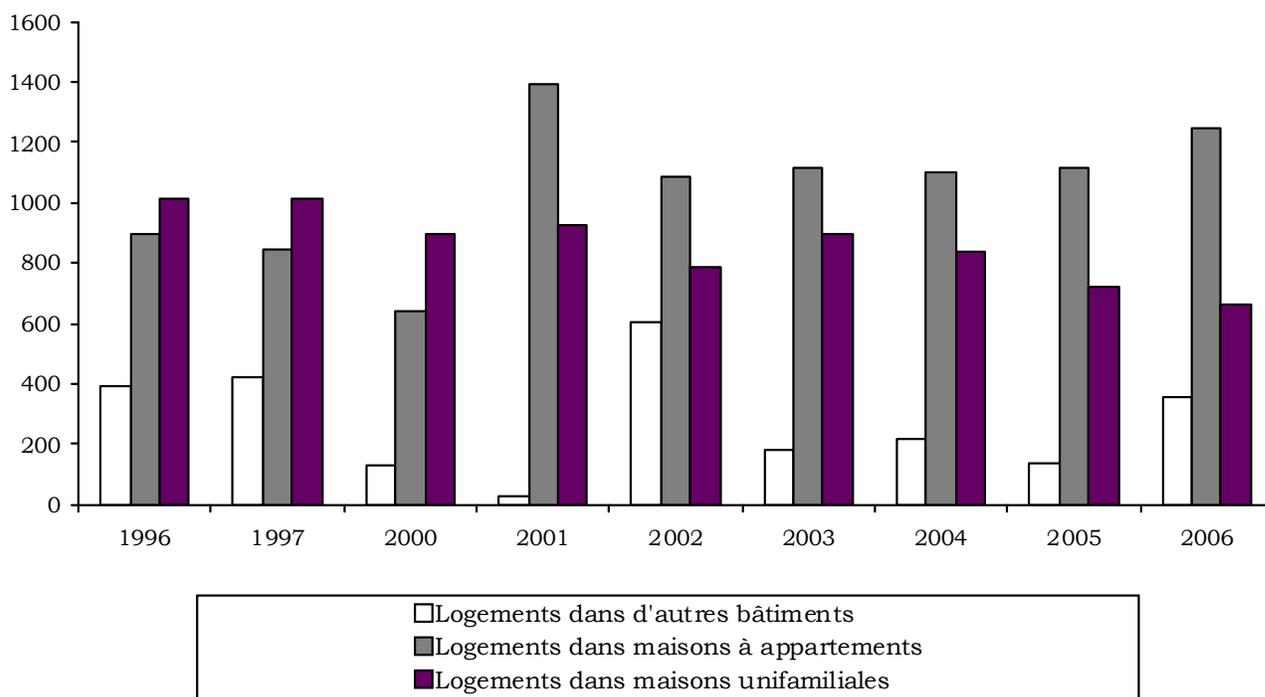
1.2.1 Logements nouvellement construits

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1996 et 2006

Entre 1996 et 2006, 25.245 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.295 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 1996 et 2006



En 1996, quelque 45 % de l'ensemble des logements achevés constituaient encore des *maisons unifamiliales*. Dix années plus tard, ce pourcentage a sensiblement diminué pour se situer à 29 %.

Aux 665 maisons unifamiliales réalisées en 2006 correspond une surface totale construite de 191.931 m², soit un volume bâti de 642.453 m³.

Quant aux *appartements achevés*, leur quote-part a atteint 55 % de l'ensemble des logements achevés en 2006 contre 36 % en 1996.

Aux 1.246 appartements correspondent 174.094 m² de surface construite ainsi que 597.844 m³ de volume bâti pour l'année 2006.

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 182 m² pour la période 2001-2005 et également à 182 m² pour l'année 2006. 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 86 m² pour la période 2001-2005 et 87 m² pour l'an 2006.

Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 1996 et 2006 (en m²)

Année	Surface habitable par maison unifamiliale	Variations en %	Surface habitable moyenne par appartement	Variations en %
1996	168,6		77,7	
1997	169,8	+ 0,7	76,3	- 1,8
1998	172,4	+ 1,5	79,1	+ 3,6
1999	171,0	- 0,8	68,4	-13,5
2000	174,7	+ 2,2	82,6	+20,8
2001	175,2	+ 0,3	85,2	+ 3,1
2002	180,7	+3,1	86,2	+1,2
2003	179,8	-0,5	85,0	-1,4
2004	180,2	+0,4	87,5	+2,5
2005	187,0	+3,9	85,0	-2,8
2006	182,0	-2,7	87,0	+2,4

Source: STATEC - bulletin 9/2008

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

Les 149 immeubles à appartements réalisés au total en 2006 comprenaient 1.246 unités de logements.

Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1996 et 2006

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
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
2006	149	1.246	8,4

Source: STATEC - bulletin 9/2008

⁽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 2006 est de 4,8 unités par 1.000 habitants, alors que pendant les années '90 il était encore de 6,5 unités.

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, la moyenne dans les années '90 est de 2,7 logements contre seulement 1,4 en 2006.

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2006 est de 2,6 contre 3,0 en moyenne dans les années '90.

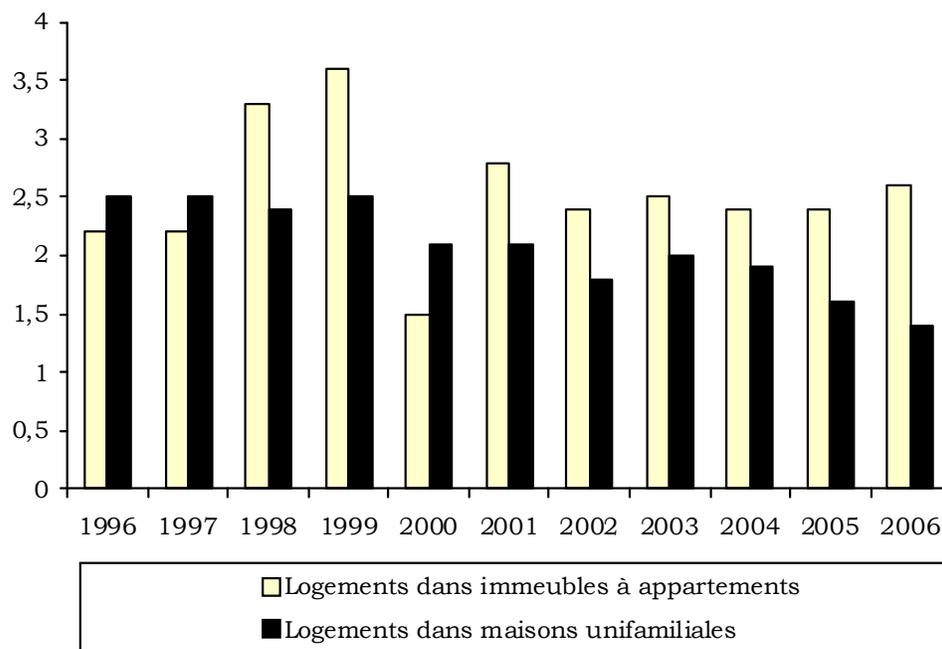
Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1996 et 2006

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.
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
2006	469.100	2.266	4,8	665	1,4	1.246	2,6

Source: STATEC - bulletin 9/2008

⁽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 1996 et 2006



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 1996-2006:

- dans le district de Luxembourg : 1.667 logements en moyenne par année, soit +5,9% par rapport à 2006 ;
- dans le district de Diekirch : 316 unités, soit -16,8% par rapport à 2006 ;
- dans le district de Grevenmacher : 313 logements, soit quasiment identique par rapport au chiffre réalisé en 2006.

Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 1996 et 2006

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total	Variation
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%
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
2006	1.574 (483*)	62,6 (21,3*)	380	16,8	312	20,6	2.266	+14,5

Source: STATEC - bulletin 9/2008

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

c) Investissements et prix

Avec 992 millions de EUR, les investissements globaux dans le bâtiment sont en hausse de 63 mio à ceux totalisés pour 2005. Le coût global des immeubles achevés en 2005 a encore été supérieur de 93 mio de EUR à la moyenne des années 2001-2005.

Les investissements dans le secteur résidentiel sont avec 569 mio de EUR au-dessus des investissements réalisés en 2005 (475 mio de EUR et restent supérieurs de 103 mio de EUR à ceux de la moyenne des années 2001-2005).

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 389.000 euros en 2006 (contre 321.000 euros entre 2001-2005) en ce qui concerne les maisons unifamiliales, soit +21,2% ; pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution des prix a atteint 169.000 euros en 2006 (contre 142.000 euros entre 2001-2005), correspondant à une progression de 19%.

Quant aux prix par m² de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.776 euros en 2001-2005 à 2.134 euros en 2006, celui des logements dans les maisons à appartements de 1.646 euros en 2001-2005 à 1.932 en 2006.

Quant au prix par m³ de volume bâti des maisons unifamiliales, celui-ci a atteint 403 euros, celui des bâtiments collectifs 368 euros en 2006.

(Source : STATEC-Bulletin 9/2008)

Ci-après le prix par m² de surface habitable des années 2005 et 2006 :

Tableau 9: Prix par m² de surface habitable des années 2005-2006

	Années		
	2005	2006	Variations
Maisons unifamiliales	1.984 eur.	2.134	+7,6%
Appartements	1.875 eur.	1.932	+3,0%

Tableau : Ministère du logement

Contrairement à la période 2004-2005, le prix par m² de surface habitable a pendant les années 2005-2006 progressé nettement plus fort dans le cas des maisons unifamiliales que dans celui des appartements.

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

Tableau 10: Prix par m³ de volume bâti des années 2005-2006

	Années		
	2005	2006	Variations
Maisons unifamiliales	383 eur	403	+5,2%
Appartements	365 eur	368	+0,8%

Tableau : Ministère du logement

Concernant les maisons unifamiliales, l'évolution du prix par m³ de volume bâti entre 2005 et 2006 a été identique, à celle entre 2004 et 2005, alors que pour les appartements, les prix ont presque cessé de progresser.

Les *bâtiments résidentiels* réalisés en 2006 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2006 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2006 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)	565 (11)	99 (-)	- -	1 -	- -	665 (11)
Immeubles à appartements	31	115	1	1	1	149
Bâtiments au total	596	214	1	2	1	814

Source: STATEC - bulletin 9/2008

D'après le tableau ci-avant, 814 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2006, soit -22,3% par rapport au chiffre réalisé en 2005.

Tableau 12: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1970 et 2006

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	8,5
2006	389.453	4,9	2.134	7,6	169.437	5,1	1.932	3,0

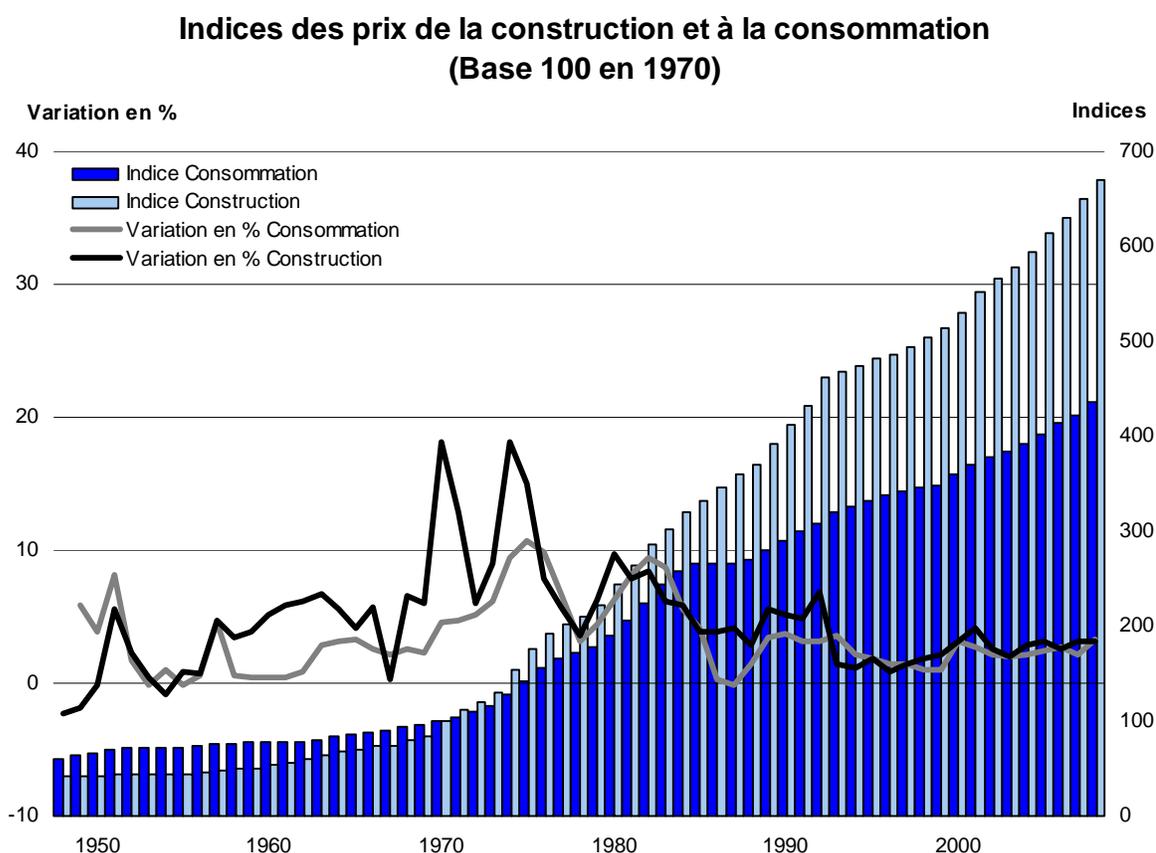
Source: STATEC - bulletin 9/2008

En 2006, le *prix par logement* dans le cas *des maisons unifamiliales* a continué à progresser par rapport à 2005, soit de 4,9 %. 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 continué à évoluer en 2006, soit de 5,1 % par rapport à l'année 2005. De 1990 à 2000, ces prix ont progressé de 40 %, soit 4% par an.

Concernant le genre des bâtiments, les 665 maisons unifamiliales construites constituent 29,3% 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 jusqu'en 2008



Source : STATEC

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de l'indice des prix de la construction, celui-ci a atteint en 2008 le taux de 669,88 points, correspondant à une augmentation de 3,2 % par rapport au niveau du taux atteint en 2007.

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT

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

Les aides présentées dans ce chapitre sont celles que le Gouvernement a introduites par le biais de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution dont le but principal est de promouvoir l'accession des particuliers à la propriété d'un logement, en les aidant à se constituer le capital de départ nécessaire moyennant diverses primes ou en diminuant leur charge mensuelle de remboursement du prêt immobilier par le biais de subventions et/ou bonifications d'intérêt.

La loi de 1979 autorise également l'Etat à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics (communes, Fonds du Logement, SNHBM, etc.) en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2008

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

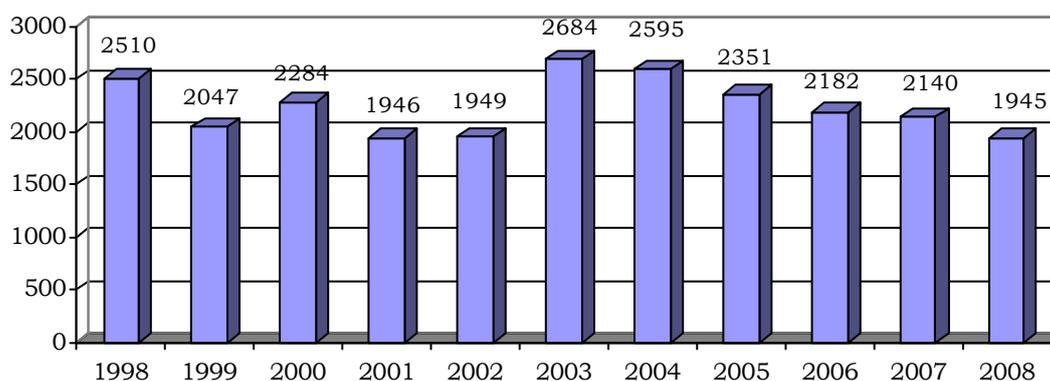
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

En vertu de la législation en vigueur, toutes ces aides sont notamment fonction des revenus et de la composition du ménage.

1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition

Avec 1.945 unités, le nombre des primes accordées en 2008 a connu une légère dégression comparée à celui de 2007 (- 9,11 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 8.972.574 euros en 2007 [-4,72 %].

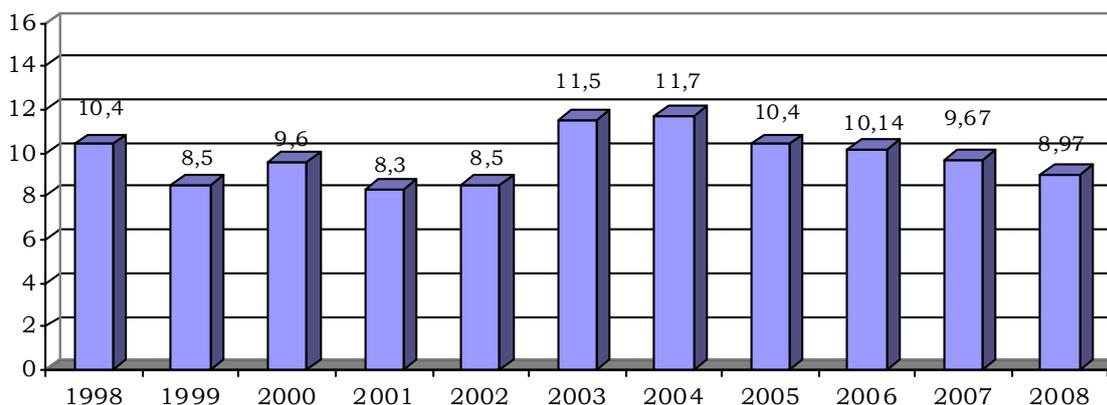
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008



Source et Graphique: Département du Logement

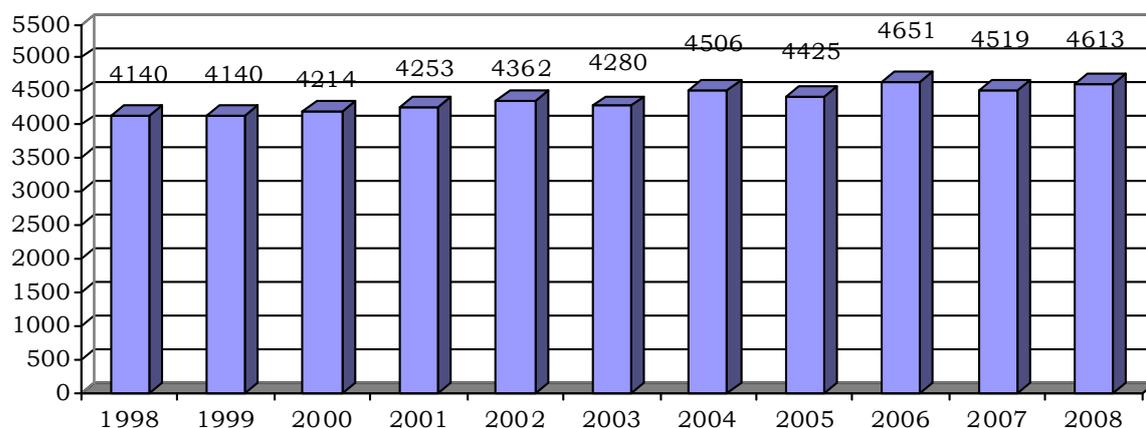
Entre 1998 et 2007 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.269 unités. Quant au chiffre réalisé en 2008, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.945 primes accordées (-14,28 %).

Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008 (en millions euros)



Source et Graphique: Département du Logement

Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008



Source et Graphique: Département du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2008 pour la construction et l'acquisition d'un logement a légèrement augmenté (+ 2,08 %) à celui obtenu en 2007.

Tableau 13: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2008	76	24
Total	Moyenne: 72,6	Moyenne: 27,4

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
2008	890	596	1486	365	94	459	1945

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 2008, avec un rapport de 3,23:1, 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 2008, le nombre de primes admises a été de 429 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.205 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 2008, 689 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 294 (42,67%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 592.966,56 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 2.016 euros (+69,84 %) en 2008.

Entre 1989 et 2008, un montant total de 20,42 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 14.245 ménages ont pu bénéficier de ce type de prime.

1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

D'après les dispositions du règlement grand-ducal du 10 septembre 1990 portant modification du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement, l'Etat peut accorder un complément à la prime de construction ou d'amélioration afin de compenser partiellement les frais et honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil.

En 2008, 33 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de quelque 1076 euros. 20 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 13 concernaient la prime d'amélioration. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2039 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 2008, 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 2008, le montant alloué a été de 4.403,88 euros.

Entre 1989 et 2008, 237 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 peut 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.

164 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2008.

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 162,77 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2009.

Tableau 15: Aides en capital accordées/à accorder entre 1998 et 2009
(en millions euros)

	1998*	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009°
Prime de Construction + Prime d'architectes	3,30	3,8	3,05	1,82	2,46	3,25	2,36	2,36	2,33	1,99	1,84	11,0
Prime d'acquisition	7,0	6,0	7,73	4,86	6,09	8,32	9,41	8,12	7,87	7,72	7,17	
Prime d'épargne	3,1	1,64	1,39	0,68	0,66	2,31	2,03	1,89	1,09	1,08	0,94	1,50
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	1,04	1,19	0,91	0,74	0,8	0,71	0,65	0,83	0,69	0,75	0,60	2,52
Aide épargne-logement	-	-	-	-	-	-	-	0,039	0,023	0,016	0,016	0,10
Total	14,44	12,63	13,08	8,10	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	15,12

* 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 2008, quelque 101,97 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 2008, le montant total des remboursements a été de 7,16 millions euros et concernait 2.986 dossiers.

1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires

En application de l'article 14a de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, des inscriptions hypothécaires ont été effectuées à l'instar des années précédentes pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par cette même loi.

1.1.2. Les aides en intérêt

1.1.2.1. Subvention d'intérêt

Par aides en intérêt, on entend notamment toutes les subventions d'intérêt accordées aux ménages ayant contracté un prêt hypothécaire dans le cadre de l'accession à la propriété.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire, alors que la bonification d'intérêt, placée avant tout dans l'optique familiale, n'est liée à aucune condition de revenu.

La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,125 % et 2,20 %.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008, un montant global de 21.024.395,61 euros (+6,91 % par rapport à 2007) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt, soit quelque 1,75 millions euros en moyenne par mois.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 134.122 unités en 2008, soit -5,91 % par rapport à 2007.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2008, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à quelque 368,29 millions euros, soit en moyenne 18,41 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.

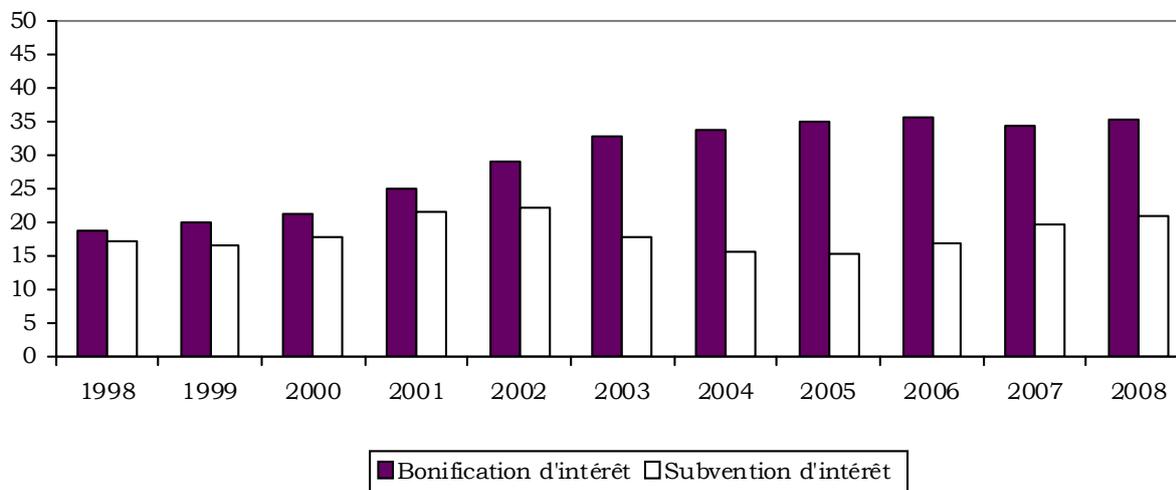
Depuis le 1^{er} juillet 2000, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,75 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 4 juillet 2000.

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 2008, 385.967 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 35.089.536,61 euros soit quelque 2,93 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2008, quelque 384,83 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

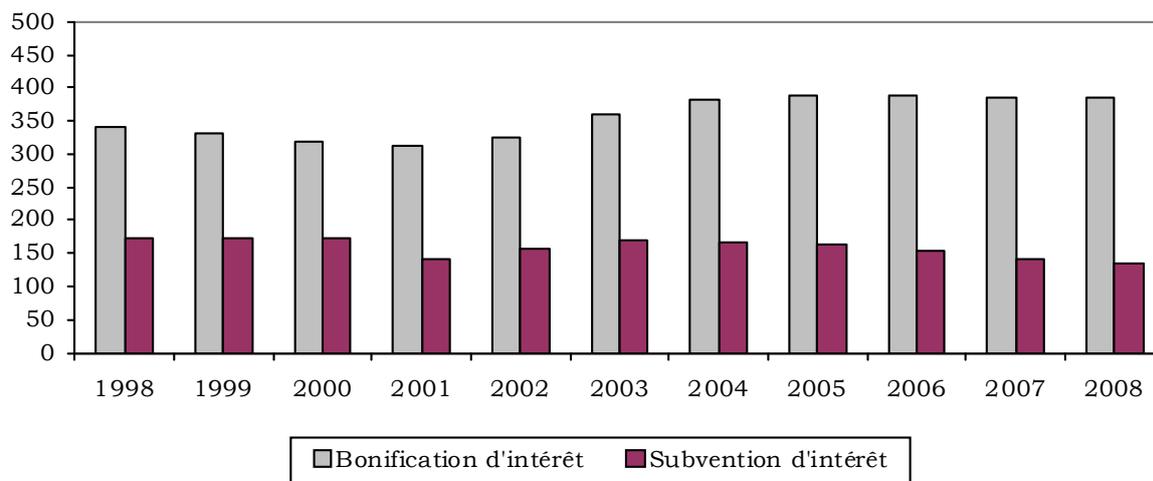
Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1998 et 2008



Source et Graphique: Département du Logement

Aux 56.113.932,22 euros accordés en 2008 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 520.089 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1998 et 2008



Source et Graphique : Département du Logement

Tableau 16: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1997 et 2009
(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	35,09	21,03	56,11
2009*	55,00		
Total 1997 - 2008			561,25

* 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 561 millions euros entre 1997 et 2008.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution des années précédentes, on peut constater pour l'année 2008, 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 26 garanties de l'Etat accordées en 2008 s'élevaient en moyenne à 57.323 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.

121 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 148.082,26 euros ont connu une suite favorable en 2008.

1.1.5. Les crédits-taudis

Compte tenu de l'évolution des prix sur le marché immobilier privé et des changements socio-économiques et démographiques (augmentation du taux de divorces, maintien d'un niveau élevé des flux migratoires etc.), il s'avère de plus en plus difficile notamment pour les familles nombreuses et/ou familles monoparentales à faible revenu de trouver un logement approprié financièrement abordable.

Le crédit-taudis est une garantie par laquelle l'Etat entend faciliter l'accès à la propriété pour ces familles nombreuses (3 enfants et plus) qui ne peuvent pas fournir des garanties propres suffisantes pour obtenir le crédit hypothécaire nécessaire à l'acquisition d'un logement convenant aux besoins de ces familles.

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.

En outre, ni les logements nouvellement construits, ni les appartements (sauf pour les familles monoparentales) ne sont éligibles pour cette formule de garantie étatique.

En 2008, 14 demandes de garanties « crédits-taudis » d'un montant global de 675.000 euros ont connu une suite favorable et dont les montants varient entre 20.000 et 65.000 euros.

Entre 1989 et 2008, quelque 784 (2008 : 26) demandes ont été adressées au Département du logement, dont 465 ont été avisées favorablement.

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 2008, 1043 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2008, 12 familles (11 en 2007) avec en tout 32 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 325.000 euros.

Au 1^{er} janvier 2008 : 113 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2008 : 111 prêts étaient en cours

L'actif, toujours en circulation, s'élève entre-temps à 1.479.722 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 2008

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 2008*

En 2008, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 54,70 % 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 (45,30%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2007.

▪ *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2008*

Avec 44,37 % des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et des personnes divorcées (40,46 %).

▪ *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2008*

Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu imposable annuel (moins de 20.464 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 2008 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2008

En 2008, 76,18 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

30,26 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 25.000 euros contre 29,25 % en 2007, alors que 56,78 % avaient un revenu imposable supérieur à 25.000 euros.

A relever également que 51,36 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui obtenu en 2007.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2008

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (64,6%) à bénéficier en 2008 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2008 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2007.

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

Par rapport à 2007, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 72,20 % en 2008.

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

En 2008, 27,00 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 22.168 euros, alors que 23,90 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 22.169 et 27.284 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2008 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2007, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (84,3 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2008.

- *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 2008: 77,30% contre 77,70 % en 2007.

- *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 2008, 45,4 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, quelque 69,5 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 82,50 % 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 2008*

En 2008, l'Etat a accordé 66,67 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

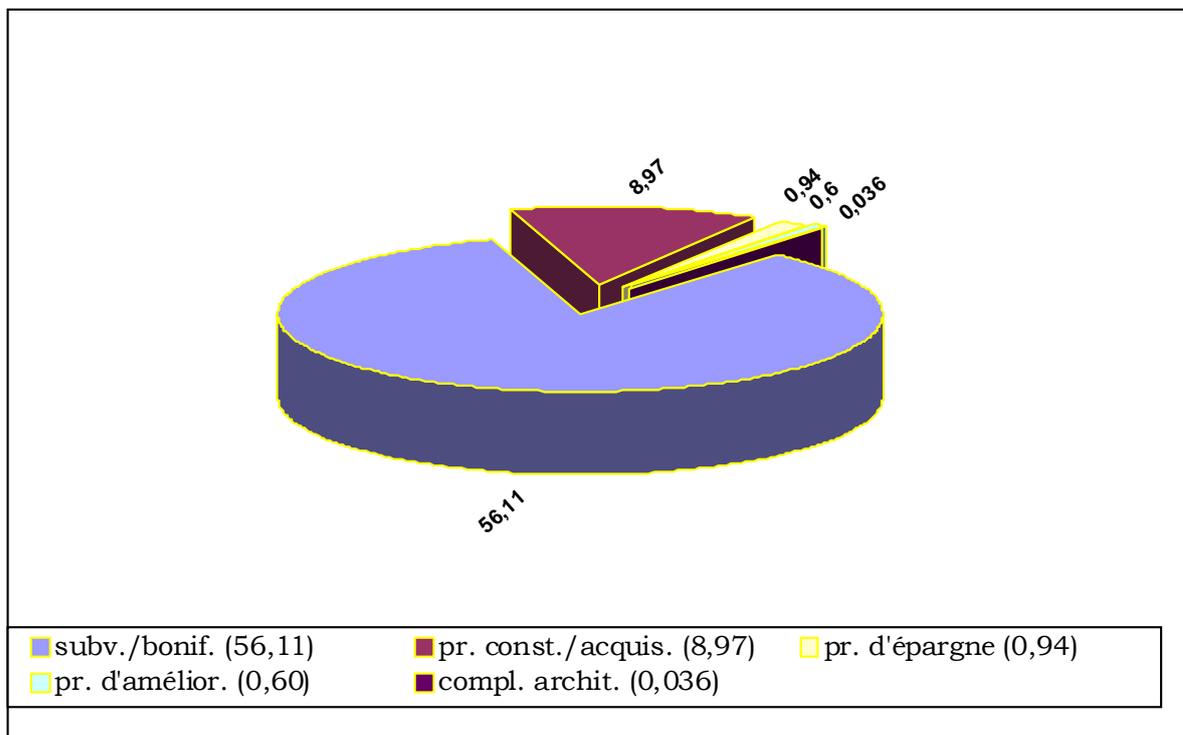
Tableau 17: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2008

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
- Primes de construction / d'acquisition	8,97	1.945
- Primes d'épargne	0,94	429
- Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	56,11	43.340
- Primes d'amélioration et	0,60	294
- Primes pour personnes handicapées physiques		1
- Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,036	33
- Aide épargne-logement	0,016	164
Total	66,67	46.206

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2008 a augmenté par rapport à 2007 de 1,03 millions d'euros (+1,57 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2008 par contre une diminution de 4,16 % par rapport à 2007.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2008
(en millions euros)



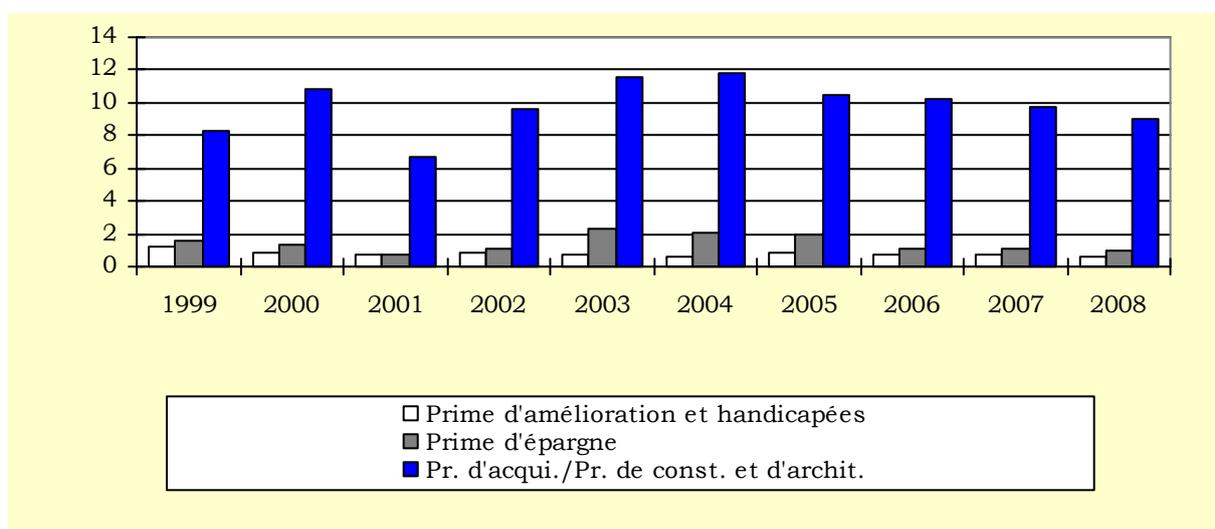
Source et Graphique: Département du Logement

b) *Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2008*

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 2008, 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.

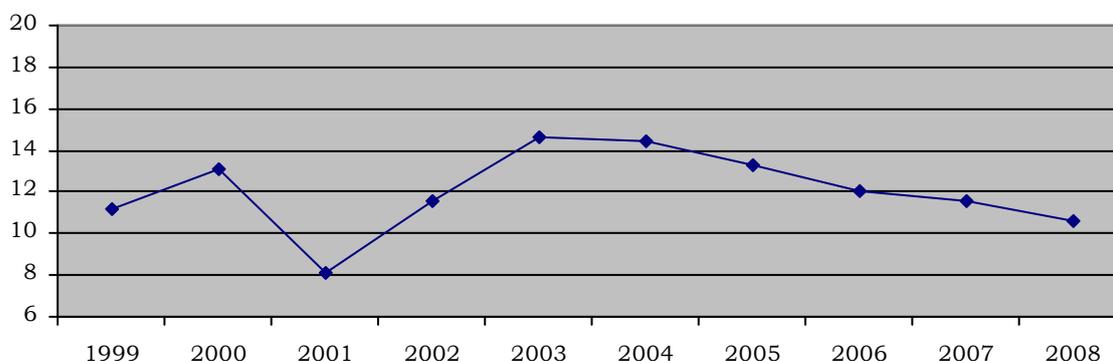
Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2008



Source : Département du Logement

Pour l'année budgétaire 2009, 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 2008



Source: Département du Logement

Tableau 18: Les chiffres-clés de la période 2003 à 2009

Type d'aide individuelle	2003*	2004 *	2005 *	2006 *	2007 *	2008 ⁽¹⁾	2009 °	TOTAL
subventions/ bonifications	51 200 000	51 500 000	52 000 000	53 000 000	54 180 651	56 600 000	55 000 000	373 480 651
primes construction	2 862 991	1 913 559	2 209 457	2 518 849	10 320 773	7 733 521	11 000 000	71 666 720
primes acquisition	8 694 975	8 009 558	7 723 470	8 426 401				
primes architecte	55 086	76 718	66 613	54 749				
primes épargne	2 499 969	1 982 661	1 679 713	1 050 889	859 590	943 055	1 500 000	10 515 877
primes amélioration	751 376	653 741	683 310	831 522	749 581	370 172	2 500 000	6 539 702
primes handicapés	60 806	24 683	15 493	28 217	9 151	-	25 000	163 350
carnet de l'habitat	-	-	-	6 048	1 294	-	77 000	84 342
garanties locatives	-	-	-	-	-	22 351	200 000	222 351
Aide épargne logement	-	-	39 300	22 900	16 300	14 000	100 000	192 500
Divers	67	43	-	-	-	-	110	220
Montants	66 125 270	64 160 963	64 417 356	65 939 575	66 137 340	66 051 748	70 036 351	462 865 713

* montants liquidés pendant l'année budgétaire

° montants votés par la Chambre des Députés

⁽¹⁾ budget prévisionnel 2008 (année budgétaire non encore conclue au moment de la rédaction du présent rapport – situation au 18 février 2009)

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2008

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

Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 103 communes (92%) ont contribué en 2008 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 2008 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	3,72	-4,37
2008	4,82	+ 29,57

Source : Ministère de l'Intérieur

Ainsi, entre 1994 et 2008 quelque 37,65 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 partiel 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

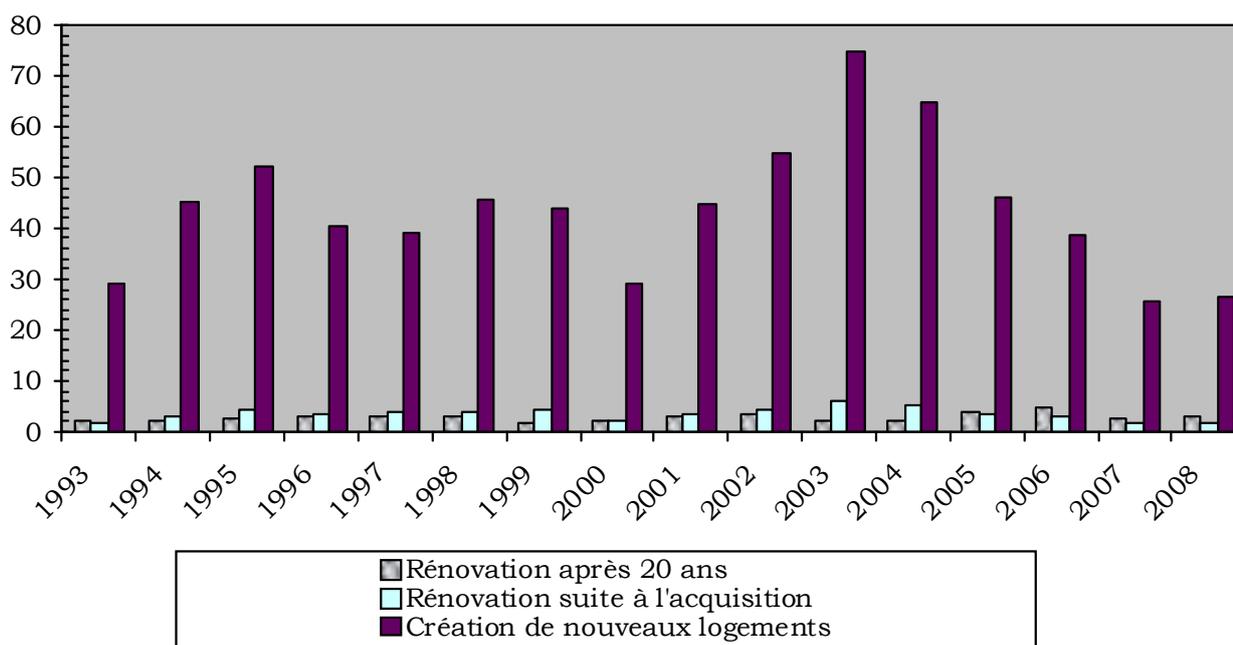
Quelques chiffres relatifs à l'année 2008

1)	Nombre de <u>dossiers</u> introduits	4.305
2)	Nombre de <u>logements concernés</u> par catégories	
	logements nouvellement créés	1.958
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	564
	logements rénovés après 20 ans	<u>1.633</u>
	Total	4.155
3)	Montants des <u>remboursements</u> par catégories :	
	par catégorie de logements :	
	logements nouvellement créés	26.303.659 €
	logements rénovés consécutivement à l'acquisition	1.610.421 €
	logements rénovés après 20 ans	<u>2.908.941 €</u>
	Total	30.823.021 €

Quelques chiffres concernant le nombre des demandes

Total des demandes introduites depuis 1992	132.334
dont :	
1992 à 2007	128.029
en 2008	4.305
Total des demandes traitées depuis 1992	129.480
dont :	
1992 à 2007	125.325
en 2008	4.155
Nombre de demandes non traitées (au 31.12.2008)	2.854

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 2008, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé 813,52 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, 711 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 85,3% de l'ensemble des montants remboursés entre le 1^{er} février 1992 et le 31 décembre 2008.

Ce nombre impressionnant concerne 57.846 logements (1.958 logements en 2008) nouvellement créés et correspond en moyenne à quelque 12.300 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 2008 (soit 5,3% de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2008).

564 logements (13,6 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2008.

Quant aux **travaux de rénovation opérés dans des maisons construites il y a au moins 20 ans**, quelque 2,9 millions euros ont été restitués par l'Etat aux propriétaires des logements concernés (soit 9,4 % de l'ensemble des montants de TVA remboursés en 2008).

1.633 logements (39,3 % de l'ensemble des logements ayant bénéficié du remboursement de la TVA) ont été concernés par cette mesure en 2008.

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
2008	41.901	151.698.355
TOTAL	221.576	828.581.773

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 2008
(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
2008	26 303 659,51	1 610 420,87	2 908 940,83	30 823 021,21
TOTAL	710 987 649,87	55 718 896,68	46 809 500,37	813 516 046,92

Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2008

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 un ensemble de 6.300 logements locatifs et logements destinés à la vente, réalisables à court terme ainsi qu'un potentiel de 3.100 logements réalisables à moyen-long terme.

Suite à la signature par la plupart des communes de la convention dite « Pacte logement » scellant une collaboration étroite entre l'Etat et les communes afin de favoriser l'offre de logements et une réduction du coût du foncier et de l'habitat, un 9^{ème} programme pluriannuel sera élaboré au cours du 1^{er} trimestre 2009 portant le nombre total de logements réalisables à court terme à environ 8.700.

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 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.

Ainsi, les projets de logements locatifs des villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette ainsi que des communes de Betzdorf (projet « Bowensbiert »), de Diekirch et de Schifflange sont toujours en cours de réalisation.

Il est néanmoins impératif d'augmenter sensiblement l'offre de logements locatifs et donc par conséquent 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° 7 et 8), intitulés « Domaine public et infrastructure » et « Le Terrain » .

Dans le contexte du logement locatif et suite à l'extension des activités de l'Université de Luxembourg, la demande de logements pour étudiants tend à connaître une forte augmentation. Dans ce cadre, il est à noter que l'Etat peut participer jusqu'à 100% au financement des coûts engendrés par la réalisation de logements pour étudiants initiés par des promoteurs publics.

Mais le Grand-Duché de Luxembourg est en sous-effectif de ce type de logements. C'est pourquoi le Département du logement en collaboration avec l'Université de Luxembourg, des communes et des syndicats de communes, notamment ProSud, a entamé une réflexion d'approche de la problématique en question en se penchant plus particulièrement sur l'opportunité d'encourager par le biais d'une participation étatique l'initiative privé à ce niveau.

Les Villes de Luxembourg, d'Esch-sur-Alzette et de Differdange ainsi que les communes de Betzdorf et de Mondercange ont élaboré ou sont en train d'élaborer des projets de logements pour étudiants dont certains ont pu être terminés au cours de l'année 2008, notamment le projet « Streckeisen » de la Ville de Luxembourg.

En 2008, 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 ainsi que la réalisation des projets de logements locatifs sis à « rue Lamoensnil », « rue Laurent Ménager », « 4-12, rue de Trèves » ainsi que « rue Münster ».

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 ». L'entame de la réalisation de logements relatifs au projet « Nonnewissen » est imminente.

La commune de Schifflange va démarrer en 2009 la réalisation du projet « Maisons des générations » qui prévoit la construction et l'aménagement de logements notamment pour seniors.

La commune de Heiderscheid a terminé en 2008 son projet de lotissement « An Thommes » à Eschdorf concernant la vente de terrains avec plan-type pour la construction de logements à basse énergie.

Les nouveaux projets des communes de Bertrange, Contern, Eschweiler, Schuttrange et de Strassen vont être inscrits au 9^{ème} programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés.

En ce qui concerne les associations sans but lucratif, la Fondation Caritas a poursuivi la réalisation de son projet de logements pour personnes défavorisées à Luxembourg (rue Michel Rodange) et va entamer en collaboration avec la maison « Bethesta » un projet d'aménagement de logements pour personnes défavorisées à Wormeldange.

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

L'association « Ennerdaach a.s.b.l. » a terminé l'aménagement des logements locatifs à Schifflange, « rue de Hédange », et a acquis un immeuble à Differdange, « avenue de la Liberté » afin d'y aménager des logements locatifs.

Le Comité national de Défense sociale va entamer sous peu son projet de construction et d'aménagement de logements locatifs pour personnes défavorisées à Helmdange.

La Fabriques d'Eglise de Pintsch a débuté son projet d'aménagement de logements locatifs dans l'ancien presbytère à Pintsch.

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a étudié plusieurs projets, notamment à « Schifflange, rue de la Paix », à « Dudelange, Quartier italien », à « Luxembourg, Val St. André », à « Esch, quai de Neudorf », à « Grevenmacher, rue Syr », à « Differdange, Grand rue », à « Lenningen, Maison Irthum », à « Luxembourg-Foyer Alzheimer », et à « Esch, Blvd. Kennedy ».

Le Fonds a acquis à Bascharage, Soleuvre, Hespérange et Luxembourg diverses maisons destinées à être intégrées dans son parc locatif.

Le Fonds a commencé ou continué entre autres ses projets à « Luxembourg- rue de Strasbourg » et « rue de Hollerich », à « Sandweiler, Maison Massard », à « Mersch, Hinter Jans », au « Cents, lotissement Carmel », à « Esch, rue Pierre Kersch et Rte de Luxembourg », à « Hosingen, Hauptstrooss », à « Remich, St. Nicolas », à « Dudelange, rue des Minières » et à « Wasserbillig, Plätterchershaus ».

Il a clôturé divers projets sis à « Rodange, Maison Pierre » et « Rte de Longwy », à « Niederkorn, Im Mai », à Schuttrange, Kraizgaass », à « Rumelange, rue de la Fenderie », et à « Schifflange, rue Netgen II ».

La SNHBM, pour sa part, a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Cents Domaine du Carmel, à Roodt-sur-Syr Cité a Millesch, à Schuttrange Hinter Thommes et à Luxembourg rue Charles VI.

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.

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 en 2008 de mettre en chantier trois résidences supplémentaires comprenant au total 58 appartements. Les travaux en cours en 2009 comprennent ainsi 88 appartements en voie de construction.

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 42 appartements et une surface commerciale. 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. Les travaux de construction ont démarré en automne 2008.

A Schuttrange, sur un terrain situé en plein centre du village, la Société a mis en chantier, au printemps 2008, 18 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie destinées à l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Société a conclu avec la Commune de Schuttrange, propriétaire du terrain, un contrat de bail emphytéotique pour 99 ans. La Société continuera ce bail pour la même période aux différents acquéreurs d'un logement.

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 30 maisons unifamiliales, le second quelque 16 logements. Dans la mesure où l'avancement des procédures administratives le permettra, la réalisation du premier projet pourra être entamée avant la fin de l'année 2009, celle du second en 2010.

Au Plateau de Kirchberg, les études et pourparlers en vue du remaniement du projet d'aménagement particulier Domaine du Kiem ont été poursuivis tout au long de ces dernières années. Ce projet - commun au Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et à la Société - a été présenté aux instances compétentes en vue d'en arrêter le concept urbanistique. Celui-ci prévoit la construction d'environ 850 logements dont 430 par la Société. La procédure de formalisation du projet - ayant nécessité au préalable la modification du Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg - sera achevée début 2009.

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 été présenté aux instances communales compétentes. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société élabore un deuxième projet d'aménagement particulier d'envergure plus modeste qui sera soumis aux mêmes formalités d'approbation que le projet Itzigerknupp.

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. Ainsi, au cours des deux dernières années, la Société a investi environ 25 millions d'euros pour l'achat de 45 hectares de terrains répartis sur différents sites. Les réserves

foncières de la Société ont ainsi été substantiellement élargies et couvrent quelque 100 hectares de terrains.

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 se propose de réaliser d'importants travaux de rénovation.

Ainsi, à Luxembourg-Bonnevoie, la Société a décidé de rénover de fond en comble tous ses immeubles locatifs et d'améliorer leur isolation thermique.

Il s'agit en l'occurrence, de 9 résidences avec un total de 72 logements construits au début des années 1950. Les travaux ont démarré au printemps 2008 et s'étendront sur six à sept années.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2008

Pendant la période allant de 1990 à 2008 l'Etat a accordé quelque **3 milliards** euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

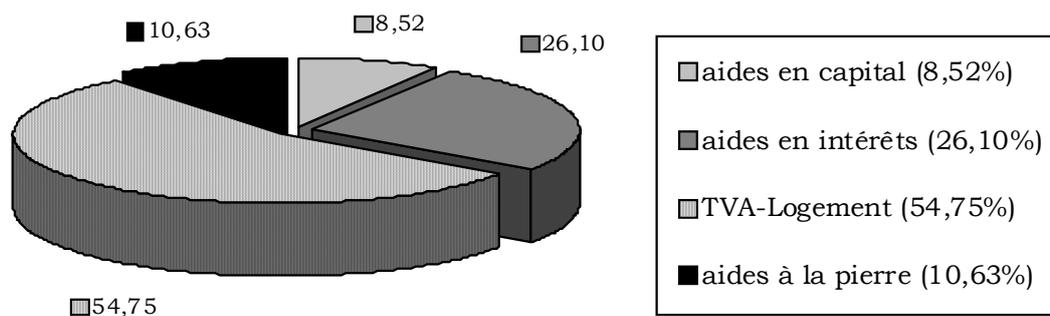
- 255,46 millions euros (8,52 %) versés sous forme d'aide en capital (dont 9,08 millions en 2008 – budget prévisionnel au 15 février 2009) ;
- 780,95 millions euros (26,10 %) sous forme d'aide en intérêt (dont 56,60 millions en 2008 – budget prévisionnel au 15 février 2009) ;
- 318,91 millions euros (10,63 %) sous forme d'aide à la pierre (dont 31,24 millions en 2008 – budget prévisionnel au 15 février 2009).

Quelque 813,52 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 30,82 millions euros en 2008).

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 828,58 millions euros (dont 151,70 millions euros en 2008).

La faveur fiscale globale en matière de TVA-Logement s'élève donc à 1.642,52 millions euros, soit 54,75 % 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 2008 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 par l'Observatoire de l'Habitat en 2008 a été déterminé lors de la préparation du programme annuel présenté au ministère.

Ce programme annuel a été validé conformément à la convention cadre de l'Observatoire de l'Habitat, signée entre l'État et le Centre d'Études de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques (CEPS/INSTEAD).

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

- la collecte et la centralisation de données concernant le logement ;
- l'analyse des données et des 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 2008 reprennent les deux thèmes suivants :

- la disponibilité foncière dans les communes ;
- les prix immobiliers proposés dans les annonces.

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

- les données issues de la Publicité Foncière ;
- les conditions de logements des ménages ;
- l'évaluation de la nouvelle loi sur les baux à loyers.

3.1. Disponibilité foncière dans les communes

L'objectif principal de l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat est de localiser, quantifier et qualifier les terrains constructibles encore disponibles dans chaque commune afin d'établir des statistiques sur tout le pays (méthodologie mise en place par le CEPS/INSTEAD). La collaboration entre l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire a été nécessaire. Elle s'est concrétisée par une coordination interministérielle entre le Ministère du Logement (commanditaire de l'étude), le CEPS/INSTEAD (exécutant), la Direction de l'Aménagement du Territoire (DATER) et la Direction de l'Aménagement Communal et du Développement Urbain du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire (fournisseurs de données telles que les Plans d'Aménagements Généraux (PAG) et les Plans d'Aménagements Particuliers (PAP)), dont le but était de fédérer les compétences afin d'éviter, entre autres, des erreurs au niveau de la digitalisation des PAG.

Le premier état de la disponibilité foncière reflétant la situation de 2004 étant terminé, l'objectif était d'entamer l'actualisation des données pour l'année 2007. Trois indicateurs sont créés : le potentiel foncier constructible total, le taux de disponibilité et le degré de mobilisation. Cette méthode permet également de montrer le potentiel foncier constructible pour les zones d'activités, les zones publiques et les zones de réserves.

Pour cette mise à jour 2007, 29 des 116 communes ont été traitées, pour 32 autres la procédure est achevée et les 53 communes restantes sont en cours de traitement. Pour ce faire, l'équipe a actualisé les plans d'aménagement généraux et digitalisé les PAP réalisés entre 2004 et 2007.

3.2. Prix immobiliers proposés dans les annonces

3.2.1. Indicateurs des prix annoncés

L'Observatoire de l'Habitat effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la 1^{ère} semaine de chaque mois, des annonces immobilières paraissant dans la presse et sur internet. A la fin de l'année 2008, la base de données regroupait près de 300 000 annonces collectées sur 4 années et demie, dont 69 000 en 2008

Ces données sont exploitées pour le calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés, afin de suivre l'évolution des prix de l'immobilier à la vente comme à la location.

Ces indicateurs sont dorénavant présentés sous deux séries distinctes, à savoir :

- en euros courants, pour faciliter une lecture de l'évolution des prix à court terme ;
- en euros constants, c'est-à dire en tenant compte de l'inflation des prix, pour mieux apprécier la variation des prix à moyen et long terme.

a) *Indicateurs des prix annoncés à la vente*

Entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre 2008, le nombre d'annonces a presque triplé pour les appartements (+164%) et quasiment doublé pour les maisons (+94%).

Les annonces de vente sont présentes plus longtemps dans la presse et sur internet. Il semblerait qu'il soit plus difficile de vendre un bien aujourd'hui qu'il y a un an.

Tableau 1 : Indicateurs des prix de vente annoncés au 4^{ème} trimestre 2008

Segments	Annonces enregistrées au 4 ^{ème} trimestre 2008	Indicateur au 4 ^{ème} trimestre 2008 (en euros courants)	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	10 114	111,20	+ 0,21 %	- 2,64 %
Vente d'appartements	17 442	113,59	+ 0,08 %	- 0,33 %

Base100 = 2005

Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base prix)

Dans le même temps, l'indicateur des prix de vente annoncés est resté stable pour les maisons (+0,21%) et les appartements (+0,08%), en euros courants. Cette situation pourrait provenir d'un certain attentisme des vendeurs, ainsi que des acheteurs dans un contexte d'incertitude.

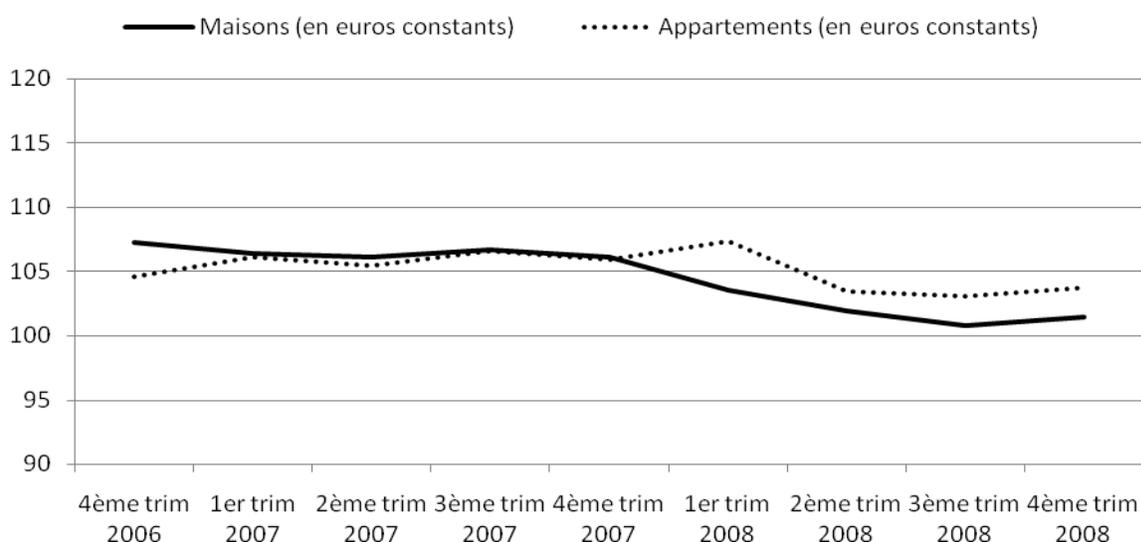
Sur une période plus longue, le graphique d'évolution des prix annoncés indiquent une tendance à la baisse depuis la fin de l'année 2007.

Pour les ventes de maisons, la diminution est de 2,64% sur un an, en euros constants.

Pour les appartements, les prix sont plus stables car la baisse est de seulement de moins 0,33% (toujours en euros courants).

En considérant la dévaluation de l'euro (inflation de 3,2% pour l'année 2008 selon le STATEC), la baisse des prix annoncés est, bien sûr, plus marquée (cf. graphique ci-dessous).

Graphique 1 : Évolution de l'indicateur des prix annoncés pour la vente entre le 4^{ème} trimestre 2006 et le 4^{ème} trimestre 2008 (en euros constants)



Base100 = 2005

Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base prix)

Ces données en euros constants et en euros courants sont disponibles sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu/>).

b) Indicateurs des prix annoncés à la location

En ce qui concerne la location, le nombre d'offres s'est également accru entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre 2008 : +81% pour les appartements et +76% pour les maisons.

L'indicateur des prix annoncés repart légèrement à la hausse pour les appartements (sans tenir compte de l'inflation), après une rupture observée au 3^{ème} trimestre.

Pour les maisons, l'indicateur continue de diminuer (-1,98%). Mais, la valeur de l'indicateur reste au-dessus des valeurs relevées en 2007.

Tableau 2 : Indicateurs des prix de location annoncés au 4^{ème} trimestre 2008

Segments	Annonces enregistrées au 4 ^{ème} trimestre 2008	Indicateur au 4 ^{ème} trimestre 2008 (en euros courants)	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	760	107,15	- 1,98 %	+ 5,18 %
Location d'appartements	4 004	115,89	+ 0,69 %	- 2,72 %

Base100 = 2005

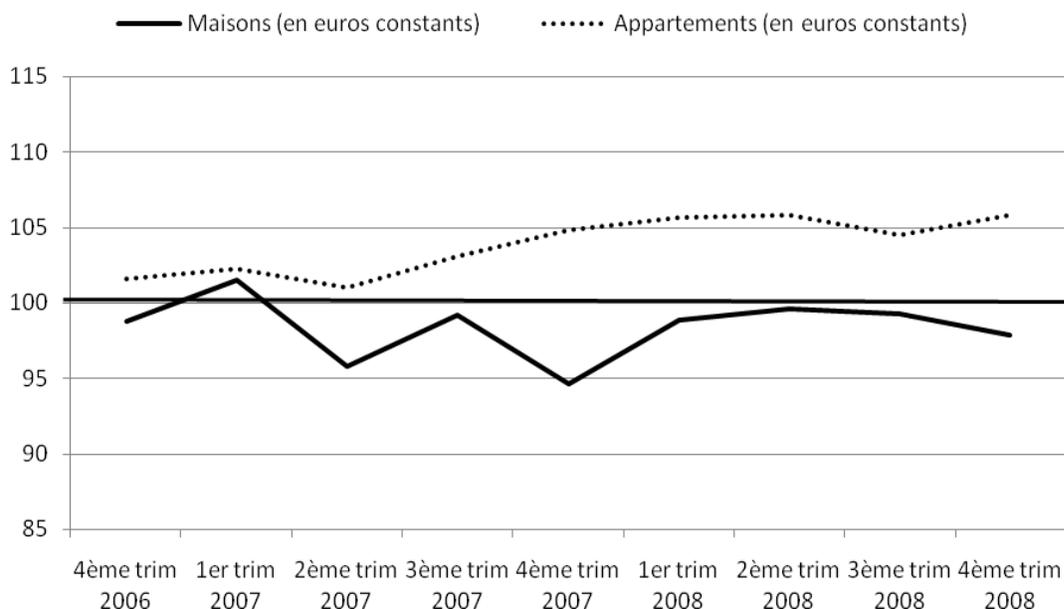
Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base prix)

Entre 2007 et 2008, les prix annoncés à la location se sont accrus de 2,72% en euros courants (cf. graphique 2).

Pour les maisons, la hausse sur un an atteint 5,18% sur un an, car la valeur de l'indicateur au dernier trimestre 2007 était très faible.

L'évolution de l'indicateur en euros constants (c'est-à-dire en tenant compte de l'inflation) est similaire. Seules les valeurs des indicateurs sont inférieures car l'inflation a été importante au cours de l'année 2008 (+3,2%).

Graphique 2 : Évolution de l'indicateur des prix annoncés pour la location entre le 4^{ème} trimestre 2006 et le 4^{ème} trimestre 2008 (en euros constants)



Base100 = 2005

Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base prix)

Ces données en euros courants et constants sont disponibles sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu/>).

c) *Borne des prix annoncés*

Les données issues des annonces immobilières alimentent également la « borne prix » de l'Observatoire de l'Habitat. Celle-ci, accessible sur internet (<http://observatoire.ceps.lu/>), offre une information sur les prix moyens de vente et de location annoncés pour un bien immobilier dans le pays, ainsi que dans les différentes communes.

d) *Analyse des prix annoncés*

Une analyse des prix en 2006 et en 2007 a également été engagée en 2008. Ces travaux ont donné lieu à la publication d'un dossier spécifique pour la Semaine Nationale du Logement de 2008. Le dossier, intitulé : « l'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2007 et en 2008 », est disponible sur le site de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu/>).

Ce dossier fait ressortir que le marché de l'immobilier luxembourgeois se caractérise par une prépondérance de l'offre de vente de logements (80%) sur l'offre locative (20%) en 2007.

En termes de produits proposés, les appartements concernent 62% des offres totales. Cette situation a pris de l'ampleur entre 2006 et 2007, car l'offre d'appartements s'est légèrement accrue. Cela s'expliquerait, entre autres, par la difficulté de trouver des terrains à bâtir pour les constructeurs, mais aussi par la rentabilisation de ces terrains sous la forme d'appartements.

Parallèlement aux caractéristiques générales de l'offre, les prix de vente moyens annoncés se sont encore accrus entre 2006 et 2007.

Tableau 3 : Prix de vente annoncé en 2007 et évolution depuis 2006

	Prix moyen annoncé pour un bien en 2007	Évolution des prix annoncés entre 2006 et 2007 (en € courants)
Maisons à la vente	558 127 €	↗ + 1,73 %
Appartements à la vente	334 809 €	↗ + 4,8 %

Source : Département du Logement – Observatoire de l'Habitat (base prix)

Cependant, ces prix de vente se sont progressivement stabilisés au cours de l'année 2007, rompant ainsi avec plusieurs années de hausse. Cette évolution récente des prix de vente ne signifie pas pour autant que la demande se soit effondrée. Elle se serait plutôt réduite en raison d'une diminution de la demande solvable sous l'effet combiné du renchérissement du coût au cours de ces dernières années et de la hausse des taux d'intérêt.

A la location, les loyers moyens annoncés se sont fortement accrus entre 2006 et 2007. Mais cette hausse des loyers est inférieure à celles enregistrées les années précédentes.

Tableau 4 : Loyer annoncé en 2007 et évolution depuis 2006

	Loyer moyen annoncé pour un bien en 2007	Évolution des loyers annoncés entre 2006 et 2007 (en € courants)
Maisons à location	2 104 €	↗ + 8,8 %
Appartements à location	1 118 €	↗ +6,0 %

Source : Département du Logement – Observatoire de l’Habitat (base prix)

3.2.2. Dynamique des prix au-delà des frontières

Les travaux engagés sur les prix de l’immobilier dans la province du Luxembourg en Belgique ont donné lieu à la rédaction d’une publication intitulée « Prix immobiliers : l’effet de la frontière entre le Grand-Duché de Luxembourg et la province belge du Luxembourg ». Ce travail sera publié en 2009 et devrait donner lieu à une analyse des prix de l’immobilier dans les régions frontalières du Grand-Duché.

3.3. Données issues de la Publicité Foncière

3.3.1. Adjudications immobilières

Les notaires ont été sollicités en 2007 par le ministère pour fournir les prix des adjudications immobilières.

Depuis novembre 2007, l’Observatoire de l’Habitat effectue un relevé systématique des avis d’adjudications qui paraissent dans la presse.

Pour l’année 2008, 210 avis d’adjudication ont été collectés dans la presse.

Parallèlement, 8 adjudications ont été transmises par les notaires, soit 4% (!) des avis qui ont été collectés dans la presse.

Pour la même période, l’Administration de l’Enregistrement relève 225 actes de vente par adjudication.

Une analyse exploratoire sera effectuée sur ce sujet au cours du 1^{er} semestre 2009.

3.3.2. Prix enregistrés

L’Administration de l’Enregistrement et l’Observatoire ont engagé une coopération active sur les prix des transactions immobilières, enregistrés dans le cadre de la Publicité Foncière. L’Administration fournit chaque mois à l’Observatoire, un extrait du Fichier de la Publicité Foncière.

A ce jour, l’Observatoire dispose des données du Fichier de la Publicité Foncière pour une période couvrant 2 ans, soit du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2008. Des travaux exploratoires ont été engagés et leur conclusion n’est pas attendue avant la fin de l’année 2009.

Les premiers résultats obtenus à partir de cette source d'information montrent que le nombre de transactions a diminué de 22% entre 2007 et 2008. Cette baisse concerne principalement les terrains et les maisons :

- - 34% pour le nombre de ventes de terrains ;
- - 21% pour le nombre de ventes de maisons ;
- - 14% pour le nombre de ventes d'appartements.

Parallèlement à cette baisse du nombre de transactions, le volume d'affaire a diminué de 1,22 milliard euros, passant de 4,5 milliards en 2007 à 3,3 milliards en 2008.

En considérant les différents segments de l'immobilier, cette baisse du volume financier a été de :

- - 49% pour la vente de terrains ;
- - 28% pour la vente de maisons ;
- - 8% pour la vente d'appartements

Les ventes de terrains ont donc fortement diminuées et la part du volume financier de ce segment ne représente plus que 18% du volume financier total en 2008, contre 27% en 2007 (cf. tableau 3).

La part financière des ventes de maison est restée similaire entre 2007 et 2008. Par contre, celle des ventes d'appartements a fortement augmenté en proportion, passant de 34% du volume financier total en 2007 à 42% en 2008.

Tableau 5 : Volume des transactions immobilières en 2007 et 2008

	2007			2008			2007/2008
	nombre d'actes	volume financier	part du volume financier	nombre d'actes	volume financier	part du volume financier	variation
Maisons	3 670	1 814 052 203	40%	2 907	1 306 392 870	39%	-507 659 333
appartements	5 160	1 521 072 330	33%	4 447	1 398 074 153	43%	-122 998 177
Terrains	4 126	1 205 280 648	27%	2 739	610 659 792	18%	-594 620 856
Total	12 956	4 540 405 181	100%	10 093	3 315 126 815	100%	-1 225 278 366

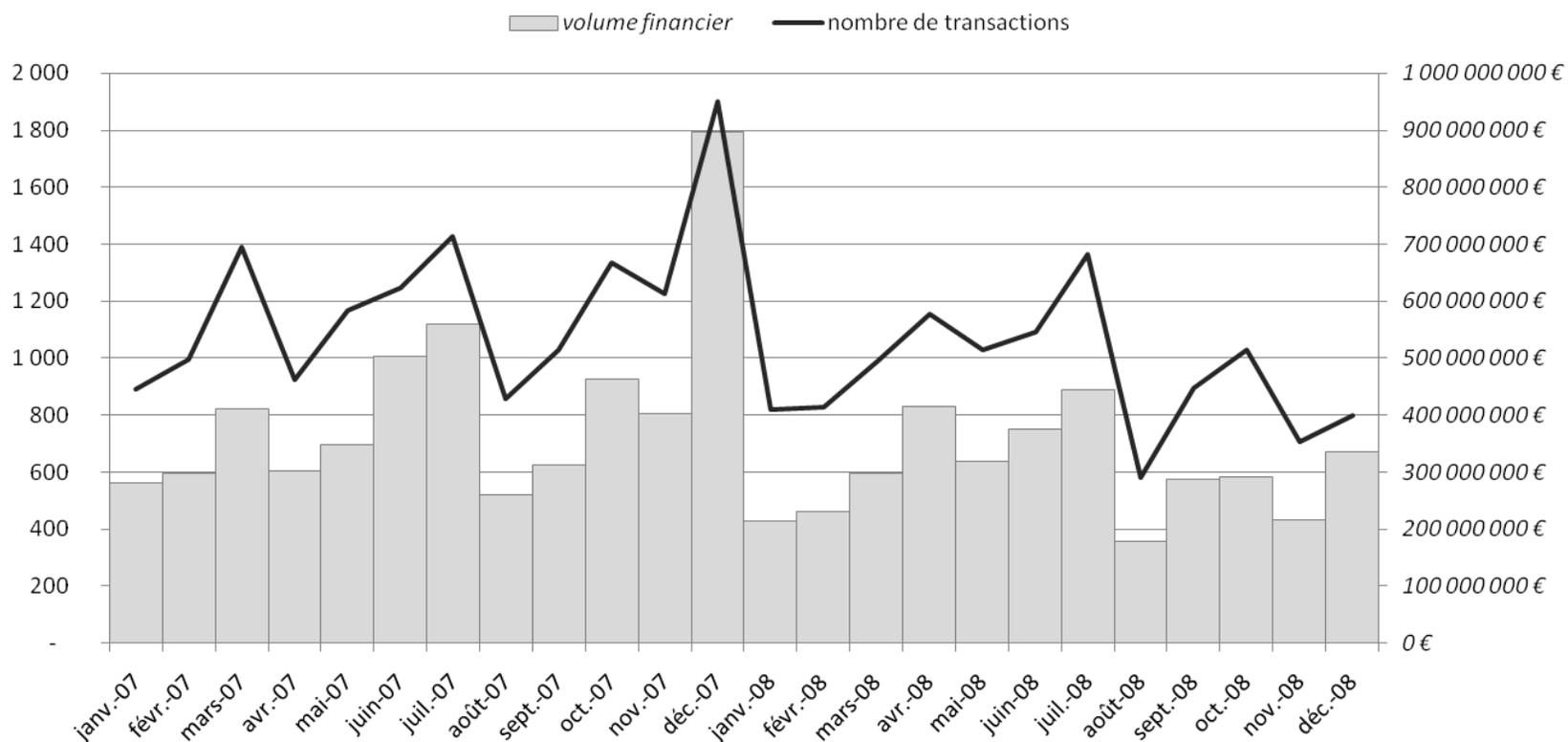
Source : Fichier de la Publicité Foncière – Observatoire de l'Habitat

L'observation de l'évolution mensuelle des transactions et du volume financier correspondant (cf. graphique 3 page suivante), fait ressortir deux éléments majeurs :

- la variation du nombre de transactions et du volume d'affaire est très marquée et très irrégulière d'un mois à l'autre ;
- la baisse globale du nombre de transactions et des volumes d'affaire correspondant intervient principalement au cours du second semestre 2008.

Ces premiers résultats seront affinés, en coopération avec l'Administration de l'Enregistrement, dans le courant de l'année 2009.

Graphique 3 : Évolution mensuelle du nombre de transactions et du volume financier des transactions immobilières (maisons, appartements et terrains) entre janvier 2007 et décembre 2008



Source : Fichier de la Publicité Foncière – Observatoire de l’Habitat

Au 31 décembre 2007, les différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l’acquisition de terrains à bâtir et d’immeubles d’habitations telles que déterminées par la loi du 30 juillet 2002, sont venues à terme.

3.4. Conditions de logement des ménages

3.4.1. Le poids du logement sur le revenu des ménages

a) Note 10 de l'Observatoire

Une première étude sur cette question a été conduite fin 2007 à partir des données de l'enquête EU-SILC. Cette étude a donné lieu à la publication d'une Note de l'Observatoire en 2008 : « Évolution du poids des remboursements d'emprunt et des loyers dans le revenu des ménages entre 1996 et 2006 » (Note n°10, juin 2008).

Cette Note de l'Observatoire conclue que le logement coûte certes plus cher en 2006 qu'en 1996, en euros constants, mais que la part de revenu consacrée par les ménages au remboursement de leur emprunt ou au paiement de leur loyer a globalement peu augmentée entre ces deux dates.

Cette stabilité globale du taux d'effort est peut être surprenante compte tenu de la hausse des prix de l'immobilier. Elle provient du fait que l'évolution récente des prix pénalise principalement les nouveaux accédants et les nouveaux locataires. Pour les autres, qui constituent une large majorité, il n'y a aucun changement. L'évolution du taux d'effort des premiers est donc atténuée par la stabilité du taux d'effort des derniers.

Par ailleurs, cette Note fait ressortir que les ménages ont adapté leurs choix face à la hausse des prix immobilier. Ils achètent ou louent plus fréquemment des appartements et des biens plus petits. L'évolution des prix est ainsi compensée par un changement du type de biens acquis ou loué.

b) Note 11 de l'Observatoire

Une deuxième étude a été engagée sur l'impact de la hausse des coûts du logement sur le budget des ménages, mais en distinguant ces derniers selon leur niveau de vie. Cette deuxième analyse a donné lieu à une nouvelle Note de l'Observatoire (Note n°11 : « Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006 ») qui sera publiée en février 2009.

Cette Note indique que la hausse du coût du logement a contribué à accentuer les écarts socio-économiques entre les ménages à revenu modeste et les autres, plus aisés. Cela s'est traduit, entre autres, par :

- une augmentation du poids du logement sur le budget des ménages à revenu modeste, alors que la situation a peu évolué pour les autres ;
- une modification des comportements des ménages à revenu modeste ; privilégiant plus souvent la location à l'achat, et les appartements aux maisons.

Elle précise également que cette évolution est due au fait que le coût du logement des ménages à revenu modeste s'est accru plus fortement que leur revenu. En résumé, le pouvoir d'achat des plus modestes n'a pas compensé la hausse du coût du logement, contrairement aux ménages plus aisés.

3.4.2. La capacité d'achat des ménages

Compte tenu de l'augmentation des prix immobiliers, l'Observatoire s'est interrogé sur la « capacité des ménages », c'est-à-dire la possibilité pour un ménage d'acquérir un logement compte tenu de ses ressources financières et des prix des logements. Une recherche méthodologique a été conduite en 2007-2008. Une note méthodologique a été rédigée et de nouvelles questions ont été introduites dans l'enquête EU-SILC 2008 sur ce sujet. Les résultats de l'enquête seront analysés en 2009.

3.5. Évaluation de la nouvelle loi sur les baux à loyer

La Chambre des Députés a voté une motion le 12 juillet 2006 relative à la loi du 21 septembre 2006 portant sur le bail à usage d'habitation. La prédite motion invitait 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.

Cependant, ces travaux n'ont pu être réalisés en 2008 car l'Observatoire n'a pu accéder aux données du Recensement Fiscal annuel. En effet, ces données sont soumises à la confidentialité fiscale et ne sont donc, par conséquent, pas accessibles à l'Observatoire.

3.6. 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 poster de présentation de l'Observatoire ;
 - 2 posters sur l'évolution des prix immobiliers ;
 - 2 autres posters sur le poids du coût du logement.

A cette occasion, une publication hors série a été diffusée : « l'offre et les prix des logements mis sur le marché : situation en 2006 et en 2007. Ce dossier est disponible sur le site de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu/>).

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

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

- l'actualisation de la borne prix ;
- l'actualisation des publications telles que les Notes de l'Observatoire de l'Habitat et les indicateurs trimestriels des prix annoncés ;
- la création d'un onglet « Tableaux récapitulatifs » qui reprend les données statistiques sur les prix par commune pour les années 2005, 2006 et 2007.

4. Nouveautés dans la législation

En 2008, les nouveaux textes légaux et réglementaires du Ministère du Logement ont été les suivants:

Règlement grand-ducal du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des **commissions des loyers** instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le **bail à usage d'habitation** et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers.

(publié au Mémorial A n° 26 du 6 mars 2008, pp. 370 et 371)

L'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil contient la base légale des commissions des loyers.

Les commissions des loyers présentent une grande utilité pratique car beaucoup de litiges peuvent ainsi se terminer par des arrangements au lieu de faire l'objet d'un procès en justice.

Le règlement grand-ducal du 19 février 2008 détermine notamment la zone de compétence territoriale des 12 commissions des loyers instituées pour les communes ayant moins de 6.000 habitants:

1. Commission des loyers du canton de Capellen: territorialement compétente pour les communes de Garnich, Hobscheid, Kehlen, Koerich, Kopstal, Septfontaines et Steinfort, faisant partie du canton de Capellen;
2. Commission des loyers du canton d'Esch-sur-Alzette: territorialement compétente pour les communes de Frisange, Leudelage, Reckange-sur-Mess, Roeser et Rumelage, faisant partie du canton d'Esch-sur-Alzette, et pour les communes de Clemency et Dippach, faisant partie du canton de Capellen;
3. Commission des loyers du canton de Luxembourg: territorialement compétente pour les communes de Bertrange, Contern, Niederanven, Sandweiler, Schuttrange, Steinsel, Weiler-la-Tour, faisant partie du canton de Luxembourg;
4. Commission des loyers du canton de Mersch: territorialement compétente pour les communes de Bissen, Boevange-sur-Attert, Colmar-Berg, Fischbach, Heffingen, Larochette, Lintgen, Lorentzweiler, Nommern et Tuntange, faisant partie du canton de Mersch;
5. Commission des loyers du canton de Clervaux: territorialement compétente pour les communes de Clervaux, Consthum, Heinerscheid, Hosingen, Munshausen, Troisvierges, Weiswampach et Wincrange, faisant partie du canton de Clervaux;

6. Commission des loyers du canton de Diekirch: territorialement compétente pour les communes de Bettendorf, Bourscheid, Ermsdorf, Erpeldange, Feulen, Hobscheid, Medernach, Mertzig, Reisdorf et Schieren, faisant partie du canton de Diekirch;
7. Commission des loyers du canton de Redange: territorialement compétente pour les communes de Beckerich, Ell, Grosbous, Préizerdaul, Rambrouch, Redange, Saeul, Useldange, Vichten et Wahl, faisant partie du canton de Redange;
8. Commission des loyers du canton de Vianden: territorialement compétente pour les communes de Putscheid, Tandel et Vianden, faisant partie du canton de Vianden;
9. Commission des loyers du canton de Wiltz: territorialement compétente pour les communes de Boulaide, Esch-sur-Sûre, Eschweiler, Goesdorf, Heiderscheid, Lac de la Haute-Sûre, Neunhausen, Kiischpelt, Wiltz et Winseler, faisant partie du canton de Wiltz;
10. Commission des loyers du canton d'Echternach: territorialement compétente pour les communes de Beaufort, Bech, Berdorf, Consdorf, Echternach, Mompach, Rosport et Waldbillig, faisant partie du canton d'Echternach;
11. Commission des loyers du canton de Grevenmacher: territorialement compétente pour les communes de Betzdorf, Biwer, Flaxweiler, Grevenmacher, Manternach, Mertert et Wormeldange, faisant partie du canton de Grevenmacher;
12. Commission des loyers du canton de Remich: territorialement compétente pour les communes de Bous, Burmerange, Dalheim, Lenningen, Mondorf-les-Bains, Remich, Schengen, Stadtbredimus, Waldbredimus et Wellenstein, faisant partie du canton de Remich.

Règlement grand-ducal du 13 mars 2008 modifiant et complétant le **8^e programme de construction d'ensembles** de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.

(publié au Mémorial A n° 30 du 19 mars 2008, pp. 397-428)

Ce règlement grand-ducal modifie et complète le *règlement grand-ducal du 31 mars 2004 arrêtant le 8^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.*

Il prévoit l'inscription de 80 projets nouveaux au 8^e programme, dont 27 ont dû être inscrits pour pouvoir encore bénéficier de tranches de participation étatique à charge du budget de 2007.

L'extension du programme représente au total un surplus de 1.518 logements.

Règlement grand-ducal du 18 mars 2008 modifiant le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les **mesures d'exécution** relatives aux **logements locatifs**, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n° 44 du 10 avril 2008, pp. 694-697)

Suite à la recommandation 20/2006 de l'Ombudsman au sujet de l'insatisfaction découlant de l'application du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs sociaux, et suite à une analyse détaillée des modalités dudit règlement grand-ducal, le Gouvernement a décidé de procéder à la modification de certaines de ses dispositions en vue de faciliter son application et d'améliorer sensiblement la situation des personnes directement concernées.

Parmi les modifications, il convient notamment de citer:

- plusieurs définitions ont été revues (personne âgée, personne handicapée, enfant à charge/ménage)
- dans la détermination du revenu net disponible (RND) annuel du ménage, certains promoteurs publics ne prennent pas en compte les *revenus des enfants à charge*, c'est-à-dire les enfants pour lesquels des allocations familiales sont perçues. Dans un souci de clarté et de transparence, cette modalité a été inscrite dans la nouvelle version du règlement et, de ce fait, elle sera opposable à tous les promoteurs publics au sens de la loi de 1979.

Afin de mieux préserver le foyer familial lors de la période où les enfants entrent dans la vie active, une autre modalité viendra compléter le texte sur la détermination du RND annuel du ménage. Les revenus des *enfants* vivant dans le logement et *entrant dans la vie professionnelle* ne seront dorénavant plus considérés qu'à 25% la première année, à 50% la deuxième année, à 75% la troisième année et à 100% à partir de la quatrième année.

Lors de la détermination du RND du ménage, il est jugé utile de tenir compte des *rentes accident* ainsi que des *rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires* visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

- Les unités de consommation (UC) du ménage ont été revues (ainsi, le loyer des ménages avec 1 ou plusieurs enfants à charge de 14 ans ou plus diminuera).

La détermination des unités de consommation du ménage se fera sur base de la situation au 31 décembre de l'année précédente, de manière à correspondre à celle prise en compte pour le calcul du loyer.

Afin d'alléger les conséquences - tant financières que psychologiques - d'un décès, une nouvelle mesure est mise en place, laquelle stipule qu'en cas de décès d'un membre du ménage-occupant, l'unité de

consommation du ménage-occupant est seulement modifiée lors de la 2^e révision des loyers qui suit ce décès.

- Le fait d'établir un décompte de loyer dans le courant de l'année qui suit celle dont les revenus effectivement perçus sont pris en compte peut entraîner un endettement important chez certains des locataires. En effet, il se peut qu'une personne, suite à la réalisation d'heures supplémentaires ou la perception d'une prime unique dans le courant d'une année, ne dispose plus de ces apports financiers l'année suivante et qu'elle ait des difficultés à s'acquitter du décompte et de ses nouvelles avances de loyer. L'établissement du décompte et l'adaptation du loyer tels que prévus par le règlement grand-ducal de 1998 sont abolis. Cependant, un tel décompte était encore à faire pour 2007, mais plus pour les quatre premiers mois de 2008.

Règlement grand-ducal du 29 juillet 2008 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° 134 du 8 septembre 2008, pp. 2005 et 2006)

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 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 4,10 % à 4,35 %, et ceci avec effet à partir du 1^{er} août 2008.

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 22 octobre 2008 portant **promotion de l'habitat** et création d'un « **pacte logement** » avec les communes.

(publiée au Mémorial A n° 159 du 27 octobre 2008, pp. 2229-2241; doc. parl. 5696)

Cette 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 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).

N.B. A la date du 31 décembre 2008, donc seulement 2 mois après l'entrée en vigueur de cette loi, déjà 83 communes ont signé un « pacte logement » avec l'Etat.

- 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

La loi adapte 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.

La 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 2 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 s'il vend son bien immobilier à l'Etat ou à une commune/syndicat de communes.

Modifications de certaines lois

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

Les possibilités d'actions du *Fonds du logement* sont élargies. 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

La loi a aussi procédé à une reclassification de la catégorie «immeubles non-bâties», afin de séparer les terrains à bâtir des autres immeubles non-bâties 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-bâties 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.

e. Loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

Depuis un règlement grand-ducal du 7 avril 2005, le citoyen a été confronté à 2 conditions de durée d'occupation différentes en matière de fiscalité indirecte immobilière:

- en matière d'enregistrement (*crédit d'impôt*), la loi du 30 juillet 2002 prévoit que la durée d'occupation de l'immeuble est fixée à une période ininterrompue de 5 ans;
- en matière de *TVA-logement*, par contre, l'article 5 du règlement grand-ducal du 7 avril 2005 portant modification du règlement grand-ducal du 30 juillet 2002 concernant l'application de la TVA à l'affectation d'un logement à des fins d'habitation principale et aux travaux de création et de rénovation effectuées dans l'intérêt de logements affectés à des fins d'habitation principale réduit la durée d'occupation de 10 ans à 2 ans.

Les arguments pour une fixation de la durée d'occupation à 2 ans en matière de TVA ne différant pas de manière essentielle de ceux qui règlent la matière du crédit d'impôt, il a été décidé de procéder à une adaptation de l'article 11 de la loi modifiée du 30 juillet 2002.

En effet, il s'est avéré que le nombre important d'actes bénéficiant du crédit d'impôt et nécessitant une surveillance fiscale sur 5 ans, pèse de manière démesurée sur le bon fonctionnement des bureaux d'enregistrement, de sorte que les fonctions essentielles de contrôle fiscal sont négligées.

Egalement, l'expérience faite depuis l'introduction du système du crédit d'impôt démontre qu'une durée d'occupation fixée à 5 ans ne tient plus compte de l'évolution sociologique de la société luxembourgeoise. Si l'acquisition d'un immeuble était, il y a une

certaine époque encore, un investissement pour la vie, il faut aujourd'hui se rendre à l'évidence que les achats de biens fonciers ont tout à fait perdu ce caractère.

Dorénavant, en matière d'enregistrement, la durée d'occupation minimale de l'immeuble sera donc fixée à une période ininterrompue de 2 ans. Cependant, les nouvelles mesures en matière d'enregistrement ne s'appliqueront qu'aux acquisitions constatées par acte notarié passé à partir du 1^{er} janvier 2008, celles situées antérieurement restant soumises aux anciennes dispositions.

Règlement grand-ducal du 23 octobre 2008 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, et précisant les **critères de définition** des **promoteurs privés** au sens de l'article 16, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n° 162 du 31 octobre 2008, pp. 2261 et 2262)

Suite à la diminution générale des taux d'intérêt opérés par la Banque Centrale Européenne, le Conseil de Gouvernement a décidé d'apporter au taux social une baisse de 0,5 %, pour le fixer à 3,85 % pour tous les prêts hypothécaires sociaux.

Conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée, le terme de « promoteur privé ». a été précisé: il s'agit d'un promoteur immobilier non-visé par l'article 16, alinéa 1, de cette loi et ayant conclu une convention avec le Gouvernement.

Règlement grand-ducal du 1^{er} décembre 2008 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° 179 du 9 décembre 2008, pp. 2437 et 2438)

Une nouvelle baisse générale des taux d'intérêt opérés par la Banque Centrale Européenne a amené le Conseil de Gouvernement à décider une diminution du taux social à 3,35 %, avec effet au 1^{er} décembre 2008.

Règlement grand-ducal du 19 décembre 2008 modifiant

- a) 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;
- b) le 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 prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n° 208 du 24 décembre 2008, pp. 3143-3145)

Un mois après la dernière modification des taux, la crise financière a entraîné une nouvelle baisse générale des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires. Lors de sa séance du 19 décembre 2008, le Conseil de Gouvernement a ainsi décidé d'opérer une nouvelle adaptation du taux social.

Dans le cadre de cette diminution, le Gouvernement a apporté au taux social une baisse de 0,75 %, pour le fixer à 2,60 % pour tous les prêts hypothécaires sociaux, et ceci avec effet au 1^{er} janvier 2009.

N.B. Le taux social a donc subi 3 baisses en deux mois seulement (diminution de 4,35 % à 2,60 % entre le 1^{er} novembre 2008 et le 1^{er} janvier 2009).

En même temps, le taux de la bonification d'intérêt a été réduit de 0,875 % à 0,75 % par enfant à charge.

5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2008, 16 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement, dont 3 ont été transmises pour compétence à d'autres membres du Gouvernement et 13 questions ont connu une réponse écrite, à savoir:

- *Question no. 2240 du 17 janvier 2008 posée par l'honorable député Alex BODRY concernant l'arrêt C-152/05 de la Cour de Justice des Communautés européennes du 17 janvier 2008 condamnant la République fédérale d'Allemagne relatif à l'octroi de subventions pour la construction ou l'acquisition d'un logement à des fins d'habitations personnelle*

Dans sa réponse du 20 mars 2008, le Ministre du Logement a estimé que l'arrêt en question n'a pas d'incidence directe sur la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement alors que l'arrêt de la Cour se réfère à une situation très spécifique, à savoir celle de la loi fiscale allemande en cause dont une disposition était destinée à encourager uniquement la construction de logements sur le territoire de l'Allemagne par des personnes intégralement assujettis à l'impôt sur le revenu en Allemagne.

De plus, le Ministre du Logement a informé que le système d'aides prévu par la loi précitée encourage l'accession à la propriété d'un logement et a, par conséquent, une finalité différente de sorte que l'arrêt en question n'est pas de nature à nécessiter une modification législative au Grand-Duché.

- *Question no. 2249 du 22 janvier 2008 posée par l'honorable député Jacques-Yves HENCKES concernant les logements sociaux*

Dans sa réponse du 25 mars 2008, le Ministre du Logement a informé sur les conditions qui doivent être réunies pour que l'Etat soit autorisé à favoriser par des participations financières les initiatives de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que de la construction de logements à coût modéré.

Il a encore donné des précisions sur l'état des réserves foncières ainsi que du nombre des logements sociaux construits en 2007 par les promoteurs publics.

- *Question no. 2292 du 11 février 2008 posée par l'honorable députée Fernand ETGEN concernant la composition du Comité-directeur du Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat*

Dans sa réponse du 20 mars 2008, le Ministre du Logement a renseigné que la composition du Comité-directeur du Fonds du logement est conforme aux dispositions fixées par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au

logement, alors que tous les membres ont été désignés par les instances prévues par le législateur.

Pour ce qui est d'éventuels conflits d'intérêt entre les différents mandats des membres du Comité-directeur, le Ministre a souligné que l'alinéa 3 de l'article 61 de la loi précitée est respecté.

Pour ce qui est de la 3^e question relative au respect de la séparation des pouvoirs, le Ministre du Logement a notifié qu'il y a lieu de se référer à la réponse du 21 mars 2000 du Ministre de la Santé de l'époque, à savoir Monsieur Carlo WAGNER, à la question parlementaire posée par l'honorable député Norbert HAUPERT et concernant la nomination de l'honorable députée Maggy NAGEL comme membre du conseil d'administration de l'établissement public " Centre thermal et de santé de Mondorf-les-Bains ".

- *Question no. 2293 du 11 février 2008 posée par l'honorable députée Claudia DALL'AGNOL concernant le calcul de l'aide au logement et des loyers suite à l'introduction du boni pour enfant*

Dans sa réponse du 13 mars 2008, le Ministre du Logement a informé que partant du principe que le boni pour enfant à charge constitue un revenu, il sera considéré - toujours dans la logique du revenu effectivement disponible - lors du calcul du loyer des logements locatifs du parc immobilier public.

- *Question no. 2313 du 19 février 2008 posée par l'honorable député Ben FAYOT au sujet de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation principale (articles 26 à 28)*

Dans sa réponse du 21 mars 2008, le Ministre du Logement a renseigné que pour ce qui est de l'introduction d'une déclaration obligatoire des logements d'une commune dans le cadre de l'article 27 (ainsi que de l'article 28) de la loi concernée, aucun bilan intermédiaire des données n'est pour l'instant disponible.

Il a encore souligné que chaque commune est libre de décider si oui ou non elle fait utilisation des dispositions pour demander des renseignements auprès de ses habitants relatifs au loyer, aux charges locatives ainsi qu'au type et à la surface en m² du logement loué, notamment en vue de l'établissement éventuel d'un cadastre des loyers dans la commune respective.

Le Ministre du Logement a conclu qu'il est difficile de dire quand une évaluation détaillée des mesures concernant les communes - et surtout celles prévues par les articles 27 et 28 de la nouvelle loi - sera disponible.

- *Question no. 2477 du 17 avril 2008 posée par l'honorable députée Claudia DALL'AGNOL concernant l'introduction de deux nouvelles taxes communales par la loi « pacte logement »*

Dans sa réponse du 28 avril 2008, le Ministre du Logement a répondu par l'affirmative à la question soulevée.

- *Question no. 2524 du 6 mai 2008 posée par l'honorable député Laurent MOSAR concernant le mode de saisine des juges respectivement le mode de comparution des personnes concernées en matière de litiges relatifs à des baux commerciaux*

Dans sa réponse du 12 juin 2008, le Ministre du Logement a informé que le problème évoqué par l'honorable député Laurent MOSAR a fait l'objet d'un amendement dans le cadre du projet de loi no. 5696 dénommé "pacte logement", devenu la loi du 22 octobre 2008.

- *Question no. 2528 du 7 mai 2008 posée par l'honorable député Henri KOX concernant la modification du mode de calcul des loyers*

Dans sa réponse du 24 juin 2008, le Ministre du Logement a relevé qu'afin de mettre à l'abri les personnes ne disposant que de revenus modestes des loyers du secteur privé, lesquels sont déterminés en fonction du capital investi dans l'immeuble par le propriétaire-bailleur, le Gouvernement a mis en œuvre un système qui détermine le loyer à percevoir par un promoteur public principalement (à raison de 75 %) sur base du revenu net disponible par unité de consommation du ménage occupant (prévu par le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant notamment les règles de calcul du loyer des logements sociaux).

- *Question no. 2565 du 27 mai 2008 posée par l'honorable député Gast GIBÉRYEN concernant l'information de la Commission européenne des aides accordées au Fonds du logement*

Dans sa réponse du 27 juin 2008, le Ministre du Logement a souligné que la politique du logement, et notamment celle du logement social, ne figure pas parmi les compétences communautaires.

Il a encore relevé que le Fonds du logement est à considérer comme un service d'intérêt général.

Le Ministre a finalement souligné que, par conséquent, les aides accordées au Fonds du logement, qui respectent de nombreuses conditions imposées par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour pouvoir bénéficier de ces aides, ne sont pas soumises à l'obligation de notification à la Commission européenne.

- *Question no. 2792 du 3 septembre 2008 posée par l'honorable député Alex BODRY concernant la situation du marché de l'immobilier au Luxembourg*

Dans sa réponse du 13 octobre 2008, le Ministre du Logement s'est référé aux récents chiffres publiés par l'Observatoire de l'habitat et a relevé qu'au Luxembourg, la baisse des prix observée - d'ailleurs politiquement voulue - constitue une amélioration d'une situation ayant évolué défavorablement depuis de nombreuses années.

- *Question no. 2858 du 26 septembre 2008 posée par l'honorable député Jacques-Yves HENCKES concernant la publication des données statistiques par l'Observatoire de l'Habitat*

Dans sa réponse du 17 octobre 2008, le Ministre du Logement a informé que l'Observatoire de l'Habitat a justement été créé vu qu'il existait un grand manque de données et de statistiques fiables à l'époque, indispensables à la réalisation d'une politique cohérente et efficace à court, moyen et long terme en matière de logement.

Il a encore relevé que le Ministère du Logement étudie actuellement la possibilité de suivre l'exemple de la loi CARREZ en application en France depuis 1998, imposant au vendeur d'un lot de copropriété - ou d'une fraction de lot - de mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente.

Finalement, le Ministre a souligné que la méthodologie employée par l'Observatoire en la matière est telle que ce dernier a réussi à mettre en œuvre au cours des deux dernières années une méthode de calcul robuste, s'inspirant étroitement de celle développée par la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) en France.

- *Question no. 2906 du 16 octobre 2008 posée par l'honorable députée Claudia DALL'AGNOL concernant le taux social*

Dans sa réponse du 27 octobre 2008, le Ministre du Logement a informé qu'en date du 22 octobre 2008, le Conseil de Gouvernement a décidé de réduire le taux social de 0,5 % pour le porter de 4,35 à 3,85 % et d'amender en ce sens 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.

- *Question no. 3036 du 15 décembre 2008 posée par l'honorable député Henri KOX concernant les ventes aux enchères opérées par le Fonds du logement*

Dans sa réponse du 13 janvier 2009, le Ministre du Logement a informé qu'afin d'*encourager la mixité sociale* et d'éviter ainsi la création de ghettos sociaux dans le cadre de la réalisation de projets de constructions d'ensembles par des promoteurs publics, le législateur avait déjà prévu en 1979 le grand principe que 40% des logements destinés à la vente pourraient être vendus sur le marché immobilier privé, c'est-à-dire à des acquéreurs non-bénéficiaires d'une prime de construction ou d'acquisition. Il a souligné que la mise en vente de certains biens immobiliers aux enchères publiques a permis et permet d'ailleurs toujours d'assurer aux mieux la mixité sociale chère au Gouvernement et aux responsables du Fonds du logement.

Le Ministre a encore relevé que le Fonds s'adonne à la pratique de la vente publique depuis maintenant 6 ans. Et que le nombre des logements vendus publiquement par le Fonds au 31 décembre 2008 s'élève à 69 unités.

Le Ministre a expliqué qu'en 2004, le Comité-directeur avait décidé que pour tous les projets récents et ceux à venir, le Fonds du logement ferait systématiquement valoir son droit de préemption dans le cadre de chaque demande d'autorisation de revente, ceci aussi bien pour les logements subventionnés que pour les logements vendus publiquement.

Le Ministre a soulevé qu'entre la mise en vente publique des logements de la Eecherschmelz (2002) et de Grevenmacher (2003) et la prédite décision du Comité-directeur en 2004, un seul acquéreur a bénéficié d'une autorisation spéciale pour vendre son logement acquis en vente publique avant le délai prescrit de 10 ans.

Le ministre a aussi souligné que pour tous les logements vendus aux enchères publiques, le promoteur public ne touche aucune aide étatique.

Il a signalé que les économies ainsi réalisées sont, ensemble avec les plus-values générées par le Fonds du logement dans le cadre des ventes aux enchères, intégralement (ré)investis dans des nouveaux projets avec le but d'agrandir l'offre des logements à coût modéré, et partant de faire diminuer les prix des logements sur le marché immobilier national.

b) Les questions orales (heures de question) et motions

Au cours de l'année 2008, aucune question orale n'a été adressée au Ministre du Logement:

Une motion a été adoptée par la Chambre des Députés en matière du logement en 2008:

- Motion relative au plan sectoriel logement, aux logements sociaux et à l'évaluation de la mise en place du pacte logement, adoptée par la Chambre des Députés en sa séance publique du 11 juin 2008 (motion déposée par Madame Vera SPAUTZ le 10 juin 2008).

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

Dans le cadre du projet de loi n° 5696 sur le « pacte logement », la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement s'est réunie 6 fois en 2008 pour analyser les avis du Conseil d'Etat relatifs à ce projet de loi, pour préparer et adopter les amendements parlementaires, pour élaborer et adopter le rapport définitif de la Commission, ainsi que pour un échange de vues suite à des demandes de groupes parlementaires (17 janvier, 26 février, 20 mars, 9 avril, 20 mai et 14 octobre), en présence du Ministre du Logement et de deux de ses collaborateurs. Ce projet de loi a été adopté par la Chambre des Députés en première et seconde lectures les 11 juin et 15 octobre 2008 (devenu une loi du 22 octobre 2008).

6. Les relations avec le Médiateur

En octobre 2008, le Médiateur a présenté son rapport d'activité couvrant la période du 1^{er} octobre 2007 au 30 septembre 2008.

Dans son rapport, le Médiateur constate notamment que:

« La collaboration entre le Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement et le Médiateur est constructive.

Le Médiateur invite le Ministre compétent à mettre en œuvre tous les moyens qui sont les siens afin que dans toute la mesure du possible les délais de réponse tels qu'impartis par le Médiateur soient respectés.

Aides au Logement

Le Médiateur a été saisi de plusieurs réclamations concernant des demandes de remboursement d'une bonification d'intérêt telle que prévue par le 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 prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Dans ces dossiers, le fait générateur d'une demande de remboursement était un changement dans la situation du ménage bénéficiaire du fait du départ d'un des adultes du logement familial.

L'article 7 du prédit règlement grand-ducal prévoit que la bonification d'intérêt n'est pas due si le bénéficiaire ou son conjoint n'habite plus le logement pour lequel la bonification est payée.

Dès lors, suite au départ d'un des parents du logement pour lequel une bonification d'intérêt a été versée, le versement de celle-ci est arrêté par le Service des Aides au Logement.

L'article 13 du même règlement prévoit qu'une nouvelle bonification d'intérêt ne peut être accordée au même ménage que si la première a été remboursée intégralement.

Dans la pratique administrative, la commission instituée en matière d'aides au logement admet que le parent restant seul dans le logement familial avec un ou plusieurs enfants et qui en reprenant le prêt immobilier devient l'unique propriétaire de ce logement, peut obtenir une nouvelle bonification d'intérêt, s'il en fait la demande, sans devoir rembourser la bonification d'intérêt initialement touchée. La question de savoir si le requérant touche alors rétroactivement la bonification d'intérêt à partir de la date de départ de son conjoint (partenaire) du logement n'est actuellement pas encore tranchée mais il semble que la nouvelle bonification d'intérêt soit versée à partir de la date de la nouvelle demande.

Comme (...) problèmes d'application et d'interprétation du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le Médiateur recommande de veiller à ce que les travaux de réforme du crédit règlement soient activés et finalisés dans les meilleurs délais.

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 pour 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. Dans un cas pareil, il est tenu compte du prix moyen par m² pour les logements de même taille dans la même localité sur base des données de l'Observatoire de l'Habitat.

Par ailleurs, le Médiateur a demandé au Ministre ayant le Logement dans ses attributions de lui faire part du fondement de cette condition de surface minimum de 52 m² alors que les personnes désireuses de résider au pays ont de plus en plus de mal à trouver des logements à un prix abordable et sont dès lors souvent obligés d'acquérir des logements de moindre envergure. Le Ministre est d'avis qu'il ne convient pas d'encourager la création de logements de trop petite taille «jugés incommodes et indignes pour y loger décentement des ménages avec/sans enfants». Le Ministre a cependant informé le Médiateur que dans le cadre d'une nouvelle réglementation en matière d'aides au logement une modification de la surface minimum de 52 m² à 45 m² serait envisagée pour les logements en copropriété divise.

Le Médiateur a encore demandé à être informé des critères sur lesquels le Ministre se fonde pour considérer un demandeur des aides au logement comme cas à caractère social. Le Ministre cite, au-delà du prix, d'autres éléments à prendre en considération et notamment le revenu du demandeur ou des problèmes de santé voire des problèmes d'ordre familial.

Le Médiateur recommande au Ministre d'intégrer ces critères dans le nouveau règlement d'ores et déjà en élaboration. Aux fins d'une plus grande lisibilité et d'une plus grande transparence des différentes aides au logement, le Médiateur suggère également au Ministre d'incorporer les diverses aides au logement avec toutes les conditions d'attribution dans un seul règlement.

Par ailleurs, le Médiateur a été saisi d'une réclamation de Madame A. agissant au nom et pour compte de son fils mineur. A la suite du décès du père, le fils A., représenté par sa mère, a acquis un logement et sa mère a présenté une demande en obtention des aides individuelles au logement. Certes Madame A. a fait cette demande en son nom propre, mais elle a toujours indiqué que son fils est le propriétaire du logement. La demande de Madame A. a été rejetée au motif qu'elle n'était pas propriétaire du logement pour lequel les aides ont été demandées. Suite à l'intervention du Médiateur, les membres de la Commission compétente en matière d'aides au logement ont décidé que Madame A pouvait introduire la demande en obtention d'aides au logement au nom de son fils, propriétaire de l'immeuble, tant qu'elle signait cette demande en sa qualité d'administrateur légal. Ainsi, le fils de Madame A. a pu bénéficier d'une prime d'acquisition [N.B. Au cas où Madame A. aurait directement introduit ladite demande au nom de son fils, en la signant en sa qualité d'administrateur légal, l'affaire aurait été immédiatement réglée et aucune intervention du Médiateur n'aurait été nécessaire].

Fonds du Logement

Le Médiateur a été saisi de quelques réclamations concernant l'attribution d'un logement social locatif. Les réclamants se plaignaient que nonobstant l'écoulement d'un temps considérable depuis le dépôt de leur demande, ils restaient toujours sans nouvelles sur l'état de leur dossier.

La réponse du Président du Fonds du Logement se limitait à se référer à l'article 8 du règlement modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement qui dispose

«qu'en cas de vacance d'un logement, le ménage-bénéficiaire est choisi parmi les ménages qui ont fait une demande et auxquels ce logement est adapté. Par logement adapté on entend un logement qui comprend:

- une chambre à coucher par personne âgée de douze ans ou plus, ou par couple;*
- une chambre à coucher par deux enfants de moins de douze ans.*

Un enfant handicapé peut, indépendamment de son âge, occuper seul une chambre à coucher si un certificat médical établit cette nécessité.»

Dans le cas d'une demande présentée par une famille ayant plusieurs enfants à charge et nécessitant dès lors un logement à plusieurs chambres à coucher, le Président a informé le Médiateur qu'il serait rare qu'un tel logement se libère ce qui expliquerait donc les longs délais d'attente. Il n'était dès lors pas en mesure de pouvoir donner une date exacte à partir de laquelle les réclamants peuvent effectivement prétendre à un logement social.

Le Médiateur prend acte de cette prise de position. Il ne manquera pas de solliciter des informations complémentaires de la part du Président pour savoir si en cas de vacance d'un logement adapté, le rang de priorité tel que fixé par les articles 10 et 11 du règlement grand-ducal précité est toujours respecté.»

Il y a lieu de souligner que 11 réclamations ont été introduites auprès du Département du Logement pendant l'exercice 2008. Ils concernent le Service des Aides au Logement.

8 des 11 requêtes ont pu être clôturées en 2008.

Il convient de noter que la plupart de ces réclamations auraient pu être évitées si les personnes concernées auraient d'abord pris contact avec leur gestionnaire du dossier ou d'autres agents du Service des Aides au Logement, afin d'obtenir des explications détaillées sur les motifs des décisions prises à leur encontre, et pour trouver une solution, sans recours au Médiateur, à un avocat ou aux tribunaux administratifs.

Parfois, la simple communication de documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes (p.ex. quand une personne sort du logement subventionné, un enfant n'obtient plus d'allocations familiales, etc.) aurait pu être suffisante pour régler - sans délai - bon nombre d'affaires.

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

Extraits de la déclaration du Premier Ministre du 22 mai 2008 sur la situation économique, sociale et financière du pays (cf. volet «logement»):

« Le "pacte logement" sera complété par l'introduction d'un crédit d'impôt pour les intérêts débiteurs sur un prêt hypothécaire pour un logement en propriété, crédit d'impôt qui vient remplacer la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs en vigueur jusqu'ici. Cette mesure permet à l'Etat d'accorder le même soutien à chacun, indépendamment de son revenu, aidant ainsi chacun à faire face aux effets de la hausse des prix de construction et des intérêts.

Une chose est claire pour moi : il y aura chaque année davantage de crédits d'impôt. Chaque année, des abattements seront transformés en crédits d'impôt. Les abattements ne réduisent pas la pauvreté au Luxembourg, seuls les crédits d'impôt permettent d'y parvenir. »

« En outre, le gouvernement souhaite que les projets de loi suivants soient votés par le Parlement avant les élections :

- le projet de loi portant organisation de l'enseignement supérieur ;

-

- 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, projet qui est d'une importance capitale ;

.....

Ce sont là nos priorités absolues.... »

« Le gouvernement entame la dernière année de la législature avec un engagement total. Il n'y a pas lieu d'espérer qu'il y aura des élections avant la date prévue. Cependant, avant qu'il y ait les élections, il y aura beaucoup d'autres choses. Après avoir transformé cette année la modération d'impôt pour enfants en bonus pour enfants, nous transformerons l'année prochaine l'abattement compensatoire pour salariés, l'abattement de retraite, l'abattement monoparental et la déductibilité fiscale des intérêts débiteurs en crédit d'impôt net, nous remplacerons l'allocation de chauffage par une allocation d'inflation deux fois plus élevée, nous relèverons les salaires minimums, les rentes et les pensions, nous introduirons les chèques-services, nous ajusterons le barème d'impôt et nous augmenterons certains abattements fiscaux.»

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, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse directement au Service des Aides au Logement (en général au gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers ou à l'« Info'Logement ») pour mieux comprendre la décision prise à son égard et/ou pour trouver une solution à son cas, p.ex. en cas de décision de remboursement d'aides. Dans la grande majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée à l'amiable.

*Il convient de rappeler qu'en cas de demande dûment motivée, 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 la matière des 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).

N.B. Par contre, en cas de demande de dispense de remboursement d'une aide au logement, c'est le Ministre du Logement qui prend la décision afférente, après avoir recueilli l'avis de la Commission.

- 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 - 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).*

- i) 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 ou une seule personne bénéficiaire, ayant fait jusque-là partie du ménage jouissant des aides au logement concernées, ne remplit plus les conditions légales et réglementaires fixées en la matière, dont plus précisément celle exigeant que le logement subventionné lui serve d'habitation principale et permanente (TA 12-07-2000, 11824).

- j) 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).

- k) Aides au logement - **non-respect de la condition de 10 ans d'habitation principale et permanente** - notion d'habitation principale et permanente/résidence effective et permanente - **obligation de remboursement**

Force est de constater que l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 ne distingue pas suivant le moment auquel survient le défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente, mais se limite à poser que cette condition doit être remplie durant un délai de 10 ans à partir de l'achèvement ou de l'acquisition du logement (...). En outre, il se dégage du libellé de l'article 9 qu'une décision obligeant les bénéficiaires d'une aide au remboursement peut intervenir à un moment quelconque au cours dudit délai décennal suite au défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente et que le remboursement est en principe intégral, hormis les pouvoirs accordés au ministre compétent par le dernier alinéa de cette disposition.

(...) L'usage par le texte réglementaire des termes « permanent » et « principal » sous-entend, d'une part, la nécessité d'un usage sans discontinuité et exclut, d'autre part, un usage secondaire. Le tribunal en a correctement déduit que le pouvoir réglementaire a entendu viser une situation de fait, c'est-à-dire celle d'habiter le logement, et qu'il appartient donc au bénéficiaire d'une aide au logement de justifier qu'il habite le logement pour lequel une aide est accordée de façon principale et permanente (CA 10-7-2008, 23959).

- l) Aides au logement - **prescription trentenaire** - article 2262 du Code civil applicable **en cas de restitution d'aides au logement** indûment touchées (oui) - restitution d'aides au logement indûment touchées - autre logement

La prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil n'est cependant pas applicable à l'action en répétition de l'indu, alors même qu'il s'agirait de la restitution de sommes qui ont été payées par année ou à des termes périodiques plus courts. En effet, la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil ne s'applique qu'aux créances périodiques. Or, en l'espèce, s'il est vrai que les aides au logement ont été payées sur une base périodique, et plus précisément sur une base mensuelle, la créance de restitution des aides indûment perçues ne constitue toutefois pas une créance périodique.

Il s'ensuit que l'action en restitution de ces sommes est soumise à la prescription trentenaire, conformément aux dispositions de l'article 2262 du Code civil.

(...) la bonification d'intérêt sera refusée si le bénéficiaire de l'aide ou son conjoint est ou devient propriétaire d'un autre logement.

C'est encore à tort que le demandeur reproche aux agents du Service des Aides au Logement d'avoir été négligents dans la gestion de son dossier. En effet, contrairement à ce qui est soutenu par le demandeur, il incombait à ce dernier, en vertu de l'article 7 du règlement précité du 17 juin 1991 (sur la bonification d'intérêt), de tenir informé ledit service de tout changement susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification (TA 15-1-2009, 24462).

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 2008 moyennant un stand d'information à la 24^{me} édition du « *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté* » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 14 au 16 mars 2008 à la Luxexpo à Luxembourg-Kirchberg.

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

◇ Conférences de presse

° en date du 14 novembre, 11, 16 et 30 décembre 2008, le Ministre a tenu une conférence de presse dans le cadre de la signature des conventions « Pacte logement » avec les communes.

° le 16 juin 2008, le Ministre ainsi que des représentants du „Mouvement Ecologique“ et du „Oekozer Lëtzebuerg“ ont remis 36 numéros de la « Greng Hausnummer ».

° le 25 septembre 2008, le Ministre et Monsieur Jean-Michel COLLIGNON, directeur de Luxexpo ont présenté les données clés de la 11^e édition de la « Semaine Nationale du Logement » tandis que les représentants de la Fédération des Artisans ont présenté lors de cette conférence la nouvelle édition du « Guide de la Construction 2008-2009 ».

◇ Oeko-Foire

Du 12 au 14 septembre 2008, le Département du Logement a participé à l'Oeko-Foire ensemble avec le Ministère de l'Economie, le Ministère de l'Environnement ainsi qu'avec „Myenergie“ dans le cadre d'un stand commun. A cette occasion, les 3 partenaires ont publié une brochure intitulée „Votre habitation écologique/économique – nous avons les solutions“.

◇ « Semaine Nationale du Logement »

La 11^{ème} édition de cette manifestation s'est déroulée du 3 au 6 octobre 2008 dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg, ceci notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs ainsi que des instituts financiers.

◇ 1^{er} Colloque sur l'inclusion sociale par le logement

Dans le cadre de la 11^{ème} Semaine Nationale du Logement, et à l'occasion de la Journée mondiale de l'Habitat le 6 octobre 2008, a eu lieu un colloque sur l'inclusion sociale par le logement.

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
- ◇ au Comité des domaines, instauré par le Ministre du Budget et du Trésor
- ◇ 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 Conseil national pour étrangers
- ◇ à la Commission interministérielle à l'informatique
- ◇ 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
- ◇ 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
- ◇ Conseil supérieur d'action sociale
- ◇ au Comité d'accompagnement « plan national d'allocation »
- ◇ à la Commission interdépartementale du développement durable
- ◇ au Cellule nationale d'Information pour la Politique Urbaine (CIPU)
- ◇ au groupe interministériel du Développement intercommunal coordonné et intégratif des communes limitrophes de l'Aéroport de Luxembourg

- ◇ au groupe interministériel du Développement intercommunal coordonné et intégratif du sud-ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg
- ◇ au comité de pilotage politique de la Convention Uelzechtdal
- ◇ au Conseil d'administration de la SUDCAL S.A.

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 d'offrir aux citoyens du Grand-Duché un système complet et intégré d'identification et d'évaluation pour les immeubles d'habitation.

Plusieurs demandes en obtention d'un carnet de l'habitat ont été présentées et traitées au cours de l'année 2008.

Suite aux importants changements que le carnet a subis dès son début, notamment dû à l'intégration du certificat de performance énergétique, le Ministère a entamé - ensemble avec le « *Katalyse Institut de Cologne* » de restructurer le logiciel dudit carnet de l'habitat. Conjointement une amélioration de la présentation du carnet de l'habitat a également été réalisée.

De plus, des travaux visant à lier l'octroi de la prime d'amélioration à l'établissement du carnet de l'habitat se sont poursuivis en 2008.

10. Les activités sur le plan international

- Conférence “High Level Training Workshop on State Aids to Social Housing” à Bruxelles

Le 23 mai 2008, une conférence a été organisée à Bruxelles pour discuter sur l'issue des aides étatiques au logement dans l'Union européenne, et pour préparer une réunion de hauts fonctionnaires à Bratislava. Un représentant du Ministre y a participé.

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

Une réunion de travail de hauts fonctionnaires des pays de l'Union européenne en matière de logement a été organisée par le *Ministry of Construction and Regional Development* du Gouvernement slovaque à Bratislava (Slovaquie) le 6 juin 2008, avec comme thèmes principaux les politiques du logement des pays membres de l'UE (et leurs récents développements) ainsi que les aides étatiques au logement et leur comptabilité avec les traités européens. Un représentant du Ministre y a participé.

- Réunion préparatoire des Directeurs du Logement et des « Housing Focal Points » de l'Union européenne à Paris

Une réunion préparatoire des directeurs et de hauts fonctionnaires des pays de l'UE en matière de logement a été organisée par la Présidence française de l'UE à Paris les 29 et 30 septembre 2008, pour préparer la rencontre des Ministres du Logement de l'UE en novembre 2008. Deux représentants du Ministre y ont participé.

- Réunion des Ministres du Logement de l'Union européenne à Marseille

La 17^e réunion des Ministres du Logement de l'UE s'est tenue le 24 novembre 2008 à Marseille, avec la participation de deux représentants du Ministre. Le thème principal de cette réunion portait sur *l'accès au logement des personnes en difficulté*.

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

- ONU-CDD (en coopération avec ONU-HABITAT): 16^{ième} Session de la Commission du Développement Durable (CDD-15)

- Seizième session intergouvernementale de la Commission du développement durable:

La 16^{ième} Session de la CDD s'est tenue du 5 au 16 mai 2008 au siège des Nations Unies à New York. Un représentant du Ministère a participé à l'entièreté de la

session et y a couvert pour le Luxembourg, le volet «Habitat et Etablissements Humains durables».

Selon le programme de travail pluriannuel de la CDD, cette 16^{ième} session, année d'examen (Review Session), a traité des sujets suivants : agriculture, développement rural, sols, sécheresse, désertification et Afrique ainsi que des interconnexions et des thèmes transversaux.

La CDD-17, en 2009, négociera les recommandations politiques sur la base de l'examen de ces thèmes, menés par la CDD-16. Des réunions additionnelles ont été organisées en parallèle, dont notamment un examen de l'application du Programme ONU-Habitat et un examen des décisions de la CDD-13 dans le domaine de l'eau et de l'assainissement. Devant un arrière plan de la crise alimentaire mondiale qui menace de déstabiliser les acquis, les discussions ont mis l'accent sur la nécessité de redoubler les efforts pour la mise en œuvre des Objectifs du millénaire pour le développement (OMD).

Le segment de haut niveau s'est tenu du 14 au 12 mai. Les ministres ont présenté leurs déclarations sur le thème « La voie à suivre » et deux tables rondes ministérielles ont traité les thèmes « Investir en Afrique pour la concrétisation des OMD et du développement durable » et « Les interconnexions entre les questions thématiques y compris l'adaptation aux changements climatiques ».

Alors que la CDD-16 est une année de synthèse, elle n'adopte pas de texte négocié. Le président de session a présenté un projet synthèse qui énumère les problèmes et solutions qui ont été identifiés et qui seront soumis en 2009 à la CDD-17, session politique. Parmi les priorités la synthèse énumère l'éradication de la pauvreté, la sécurité alimentaire, l'impact du changement climatique, le renforcement de la coopération internationale, la bonne gouvernance, les modes de production et de consommation ainsi que les mesures et instruments d'application (financement, transfert de technologie, éducation, coopération scientifique,...).

-WPIEI-UE:

Au niveau de l'Union européenne (UE), des réunions de coordination "WPIEI" (Working Party on International Environmental Issues) se sont +/- mensuellement 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 a participé à toutes les réunions de travail de même qu'aux réunions de coordination nationale.

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

- Programme ONU-HABITAT

- 4^{ième} Forum Urbain Mondial (FUM IV) : « Harmonious Urbanization : The Challenge of balanced territorial development »

La 4^{ème} édition du Forum urbain mondial s'est tenue sur le thème de l'urbanisation harmonieuse du 3 au 7 novembre 2008 à Nanjing, Chine. Un représentant du Ministère a participé à l'entièreté du Forum et y a couvert pour le Luxembourg, le volet «Habitat et Etablissements Humains durables», notamment dans les ateliers de formation et les discussions de dialogue.

Décliné en six volets (social, économique, environnemental, spatial, historique et démographique), le forum a permis aux participants d'échanger sur les questions urbaines, particulièrement d'actualité en Chine. Aujourd'hui, le pays comprend quelques 660 millions d'urbains et les prévisions annoncent que, dans moins d'une décennie, plus de la moitié de la population chinoise, soit environ 870 millions d'habitants, sera urbaine.

Le Forum urbain mondial est une initiative d'ONU-HABITAT. Organisé tous les deux ans, le Forum invite les gouvernements, les autorités locales, les organisations non gouvernementales et des experts du monde entier à discuter des défis que pose l'urbanisation et de son impact sur les populations, les villes, les économies et les politiques de développement. Le défi majeur est de réduire la pauvreté urbaine, d'améliorer l'accès des citoyens au logement et aux services de base et d'œuvrer vers un développement urbain viable et écologiquement durable.

<http://www.unhabitat.org/wuf>

- Journée mondiale de l'Habitat « Harmonious Cities », le 6 octobre 2008 :

La "Semaine du Logement" a intégré la célébration "Journée mondiale de l'Habitat" dans ses activités à travers l'organisation d'un colloque sur l'inclusion sociale «Favoriser l'inclusion sociale par le logement», sous la présidence du Ministre.

L'événement national a été communiqué au secrétariat ONU-Habitat

<http://www.unhabitat.org/whd>

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

- 69^{ème} Session du Committee on Housing and Land Management/Human Settlements:

La 69^{ème} session du Comité du Logement et de l'Aménagement du territoire, auquel a participé un représentant du Ministre, s'est tenue du 22 au 24 septembre 2008 à Genève dans le cadre du Conseil économique et social des Nations Unies - Commission économique pour l'Europe (CEE).

De façon générale, les activités que mène la CEE dans le domaine du logement et de l'aménagement du territoire visent à promouvoir la qualité de vie urbaine et rurale de ses Etats membres, conformément au Programme ONU-Habitat.

Son Comité du logement et de l'aménagement du territoire donne à ses États membres des orientations en matière de logement et d'urbanisme. A cette fin, il étudie les tendances et les politiques dans ce secteur.

Les travaux du Comité soutiennent la mise en place de systèmes modernes d'administration des biens fonciers et encouragent la coopération entre le pouvoir central, les autorités locales, le secteur privé et les ONG.

Après analyse de son programme de travail 2008-2006, la 69^{ième} session a évalué le progrès fait en ce qui concerne le développement des « country profiles », les performances environnementales et la modernisation de la gestion de l'habitat. Ensuite, les discussions ont prioritairement porté sur l'efficacité énergétique du logement, l'impact des changements démographiques sur la situation du logement (population vieillissante), le droit au logement et l'habitat informel (Workshop du 25 septembre).

Finalement, 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 70^{ième} Session en tenant compte des résultats de la CDD-16

<http://www.unece.org/hlm>

- Union européenne – Initiatives et Activités Habitat/Etablissements humains

- La Veille communautaire:

Les activités se sont focalisées sur le suivi des 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 avec le droit européen (Directive relatif 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, la construction durable, les énergies durables/ renouvelables, ...).

Le représentant du Ministère a participé à des réseaux d'échange d'information et de réflexion au sein notamment de l'Union sociale pour l'Habitat auprès de l'Union européenne, de l'International Union of Tenants, de CECODHAS et du European Urban Knowledge Network.

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

<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 « Wohnungsbedarfsprognose » 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.

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 et ont bien évolué en 2008.

Parallèlement au module 1, le module 3 « Integrativer Aktionsplan » est en cours d'élaboration et la concertation et coordination avec les autres plans sectoriels ainsi que la typologie des communes a été finalisée en 2008.

Finalement, l'élaboration du rapport technique du travail du groupe interministérielle est en cours de finalisation par le bureau d'études.

Au cours de l'année 2008, les réunions du groupe de travail se sont tenues à un rythme bimensuel.

12. Bilan intermédiaire « 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. En date du 22 octobre 2008 ladite loi a été votée par la Chambre des Députés. (voir sous chapitre II point 4. « *Nouveautés dans la législation* » 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.

Toute une série de réunions a eu lieu en 2008 afin d'informer les communes intéressées au sujet d'une telle convention avec l'Etat.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » le 1^{er} novembre 2008, 83 communes ont procédé à la signature du pacte proprement-dit, document contractuel, basé sur le fait que l'Etat et les communes ont une responsabilité partagée pour la réalisation du droit à un logement convenable des citoyens, par lequel les communes se sont engagées à contribuer activement à la construction de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter ainsi leur population de plus de 15% sur une période de 10 années.

16 autres communes ont manifesté leur intention de signer ladite convention au cours du 1^{er} trimestre 2009.

En contrepartie, le Gouvernement s'est engagé à aider ces communes en participant au financement des frais liés à la création des nouvelles infrastructures socio-économiques et autres équipements collectifs résultant de l'accroissement de leurs populations.

- Les 11 communes signataires ayant le statut de centre de développement et d'attraction (CDA) toucheront ainsi 7.650 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.
- Pour les 19 communes signataires dont le développement a été jugé prioritaire par l'IVL sur base d'une décision du Gouvernement, chaque habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% générera une recette de 6.750 euros.
- Les 53 autres communes signataires toucheront le montant de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.

- En fait, ces 83 communes se sont engagées à faire réaliser au total quelques 40.000 logements durant la prochaine décade, ce qui constitue un accroissement substantiel de l'offre de nouveaux logements.

Pour honorer son engagement, le budget de l'Etat pour l'exercice 2008 prévoit un montant de 10 millions €, alors que le budget pour l'exercice 2009 prévoit le montant de 14 millions €.

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 pour le développement du logement et de l'habitat est le plus important du pays avec 1517 unités de logement au 31 décembre 2007, contre 1481 au 31 décembre 2006.

Ces 36 unités de logement supplémentaires s'expliquent par :

- un apport effectif de **37 logements** transformés ou achetés par le Fonds :
 - 1 unité supplémentaire dans le projet Nuddelsfabrik à Dudelange, suite à l'aménagement d'un logement communautaire en deux appartements ;
 - 14 unités de logement du projet sis rue du Prince Henri à Ettelbruck ;
 - 1 unité supplémentaire dans le projet « Fort Neipperg » à Luxembourg, rue de Bonnevoie, suite à l'aménagement d'un logement communautaire en deux appartements ;
 - 9 logements locatifs dans l'immeuble sis Kraizgaass à Schuttrange ;
 - 12 appartements du projet sis route d'Arlon à Strassen.
- une diminution du parc locatif de **1 unité de logement** :

1 maison du parc locatif du Fonds a été vendue à ses occupants à Dudelange-Brill.

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules près des 3/4 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 29 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	484	31,91	5,66
Differdange	281	18,52	13,75
Esch-sur-Alzette	178	11,73	6,03
Dudelange	109	7,19	6,04
Rumelange	55	3,63	11,42
Schifflange	52	3,43	6,30
Colmar-Berg	33	2,18	17,78
Grevenmacher	31	2,04	7,40
Bertrange	30	1,98	4,78
Ettelbruck	25	1,65	3,29
Echternach	23	1,52	4,74
Merttert	21	1,38	5,93
Bettembourg	19	1,25	1,98
Hosingen	19	1,25	10,53
Sanem	19 (*)	1,25	1,34
Troisvierges	19	1,25	6,73
Mondercange	17	1,12	2,77
Münshausen	15	0,99	14,25
Pétange	14	0,92	0,92
Wiltz	14	0,92	2,95
Strassen	12	0,79	1,78
Remich	10	0,66	3,15
Wellenstein	10	0,66	6,87
Schuttrange	9	0,59	2,61
Kayl	8	0,53	1,03
Junglinster	4	0,26	0,66
Reisdorf	4	0,26	3,94
Diekirch	1	0,07	0,16
Steinsel	1	0,07	0,21
TOTAL	1517	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 2007, 5,74 % de ce parc locatif, soit 87 logements au total, étaient loués à des 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. Ces 87 logements se répartissent entre les asbl suivantes :

Nom de l'association	Nombre de logements loués par le Fonds
Aids Hellef	3
Anne Asbl	3
Association de Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	9
Association EPI	1
Caritas	11
Centre de Santé Mentale, Ligue luxembourgeoise d'Hygiène Mentale	7
Cercle d'entraide et de Réadaptation pour Malades Mentaux (CERMM)	6
Croix Rouge, Foyer Bertrange	1
Enfants autistiques	1
Fondation Maison de la Porte Ouverte	3
Foyer Sud	1
Fraenhaus	1
(Ligue) HMC	4
IMC Kraizbiereg	11
Jongenheem	3
Jugend an Drogenhellef	6
Kannerheem Itzeg	1
Noemi Asbl	1
Pro Familia	5
Réseau Psy (Psychesch Hellef Dobaussen Asbl)	4
(Frenn vun den) Staatlech Kannerheemer	3
Wunnengshellef	2

Toujours au 31 décembre 2007, 6,13 % de ce même parc locatif, soit 93 logements, sont loués conformément aux dispositions de la loi de 1955 sur les baux à loyer.

Depuis l'entrée en vigueur, le 8 novembre 2002, des nouvelles modifications de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Fonds est en effet habilité à louer jusqu'à 25% de son parc locatif à titre de location privée.

Pour ces logements, le loyer correspond à 5 % du capital investi.

Il y a encore lieu de préciser, pour plus de rigueur, que certains des logements loués à des asbl repris dans le tableau ci-dessus font également partie de ces 6,13 %.

Depuis 2006, le Fonds du logement dispose également de 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 2007, 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 2007, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- ° 1 maison unifamiliale de type locatif à Dudelange-Brill,
- ° 13 appartements du quartier de la Fonderie à Rumelange.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 2.772.100,- €, montant inférieur à celui de l'exercice précédent, qui s'explique par le fait que la plus grande partie des maisons du projet de Rumelange ont été vendues en 2006.

La répartition des ventes de 1979 à 2007

Les 14 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2007 portent à 1073 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

Tout comme les logements locatifs, les logements vendus par le Fonds sont situés principalement dans la Capitale et dans les communes du sud du pays.

Tableau 23: Logements vendus par le Fonds du logement

Communes	Logements vendus	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	600	55,92	7,02
Dudelange	126	11,74	6,98
Esch-sur-Alzette	110	10,25	3,73
Kayl-Tétange	62 (*)	5,78	7,95
Rumelange	56	5,22	11,62
Wiltz	29 (*)	2,70	6,12
Grevenmacher	27	2,52	6,44
Ettelbruck	21	1,96	2,76
Walferdange	18	1,67	2,61
Echternach	7	0,65	1,44
Hosingen	6	0,56	3,33
Sanem	6	0,56	0,42
Bettembourg	5	0,47	0,52
TOTAL	1073	100	---

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

A noter que 28 appartements du quartier de la Eecherschmelz à Luxembourg, 5 appartements de l'immeuble sis route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher, ainsi que 3 maisons et 12 appartements 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.

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 299-307, route de Thionville à Hespérange, d'une capacité de 70 personnes environ ;
- à Kleinbettingen, les trois maisons unifamiliales appelées « Maisons blanches » ;
- la reconversion de l'ancien couvent des Sœurs dominicaines sis à Luxembourg-Limpertsberg, avenue Pasteur, en 73 logements pour étudiants ;
- 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 55-57, rue Laurent Ménager à Luxembourg-Pfaffenthal, d'une capacité de 30 personnes ;

- trois foyers pour jeunes à Rumelange, dans le quartier de la Fonderie.

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

c) Chiffres-clés

	2003	2004	2005	2006	2007	Variation 2006/ 2007
en milliers d'euros						
Somme du bilan	233.99 3	243.53 9	252.56 7	263.541	280.996	7%
Ressources en capital (*)	215.93 5	219.83 0	231.43 9	237.689	247.257	4%
Provisions	12.050	12.375	12.487	13.614	14.317	5%
Immobilisations :						
Terrains	10.841	10.841	14.126	15.790	24.058	52%
Constructions	134.71 5	144.02 6	149.11 6	167.422	171.346	2%
en logements						
Logements locatifs	1.402	1.413	1.435	1.481	1.517	2,5%
Logements vendus	1.010	1.013	1.028	1.059	1.073	1,3%
en collaborateurs						
Personnel	28	30	34	34	40	17,6%

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

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

I. Activités de la SNHBM en 2008 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2008, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Roodt-sur-Syr *Cité a Millesch*, à Schuttrange *Hinter Thommes* et à Luxembourg *rue Charles VI*.

1) Luxembourg

* Le projet **Carmel** à *Luxembourg-Cents* 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*.

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 2008, la Société a construit au total 628 logements, dont 616 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social. Dans ces chiffres sont compris 88 logements en voie de construction.

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 en 2008 de mettre en chantier 3 résidences supplémentaires comprenant au total 58 appartements. Les travaux en cours en 2009 comprennent ainsi 88 appartements en voie de construction.

* 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 42 appartements et une surface commerciale. 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. Les travaux de construction ont démarré en automne 2008.

* Au *Plateau de Kirchberg*, les études et pourparlers en vue du remaniement du projet d'aménagement particulier **Domaine du Kiem** ont été poursuivis tout au long de ces dernières années. Ce projet - commun au Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et à la Société - a été présenté aux instances compétentes en vue d'en arrêter le concept urbanistique. Celui-ci prévoit la construction d'environ 850 logements dont 430 par la Société. La procédure de formalisation du projet - ayant nécessité au préalable la modification du Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg - sera achevée début 2009.

* 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 été présenté aux instances communales compétentes. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société élabore un deuxième projet d'aménagement particulier d'envergure plus modeste, qui sera soumis aux mêmes formalités d'approbation que le projet *Itzigerknupp*.

* 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 se propose de réaliser d'importants travaux de rénovation. Ainsi, à *Luxembourg-Bonnevoie*, la Société a décidé de rénover de fond en comble tous ses immeubles locatifs et d'améliorer leur isolation thermique. Il s'agit en l'occurrence, de 9 résidences avec un total de 72 logements construits au début des années 1950. Les travaux ont démarré au printemps 2008 et s'étendront sur six à sept années.

2) Roodt-sur-Syr

A Roodt-sur-Syr, **a Millesch**, la Société a construit à partir de 1995, en plusieurs étapes successives, les 124 maisons unifamiliales que comprend le lotissement. Au courant de 2006 ont été mises en chantier les 20 dernières maisons du lotissement dont 12 qui répondent aux principes de la maison à basse consommation énergétique. Les propriétaires ont pu prendre possession de leurs logements dans le courant de l'été 2008.

3) Schuttrange

A **Schuttrange**, sur un terrain situé en plein centre du village, la Société a mis en chantier, au printemps 2008, 18 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie destinées à l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Société a conclu avec la Commune de Schuttrange, propriétaire du terrain, un contrat de bail emphytéotique pour 99 ans. La Société continuera ce bail pour la même période aux différents acquéreurs d'un logement.

4) Dudelange

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 30 maisons unifamiliales, le second quelque 16 logements. Dans la mesure où l'avancement des procédures administratives le permettra, la réalisation du premier projet pourra être entamée avant la fin de l'année 2009, celle du second en 2010.

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. Ainsi, au cours des deux dernières années, la Société a investi environ 25 millions euros pour l'achat de 45 hectares de terrains répartis sur différents sites. Les **réserves foncières** de la Société ont ainsi été substantiellement élargies et couvrent quelque 100 hectares de terrains.

II. Les chiffres-clés de la SNHBM

	2003	2004	2005	2006	2007	Variations 2006 / 2007
<i>en millions €</i>						<i>en %</i>
Montant net du chiffre d'affaires:	11,6	10,8	13,6	16,8	18,9	+ 12,5
Capitaux propres:	7,0	7,5	7,9	8,4	33,8	+302,4
Provisions pour risques et charges:	3,1	3,1	3,2	3,3	4,1	+ 24,2
Immobilisations corporelles:	7,76	8,6	9,1	14,4	39,9	+ 177,1
<i>en logements</i>						
Logements locatifs:	158	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 2007

1. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Le Fonds est actuellement propriétaire de 122 appartements sur une totalité de 220 unités. L'état de ces constructions s'est considérablement dégradé depuis 1998 et des normes techniques environnementales de plus en plus strictes les ont rendu obsolètes et peu susceptibles d'être mises en conformité, de sorte que leur réfection devient de plus en plus onéreuse.

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.

Compte tenu d'une incertitude de la situation juridique en matière d'expropriation, le Fonds continue à suivre les procédures engagées.

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 l'exercice 2007 a été vérifié et arrêté par la Cour des comptes le 19 décembre 2008.

A) Bilans au 31 décembre 2007 et 2006

ACTIF	2007	2006
--------------	-------------	-------------

ACTIF CIRCULANT

Stocks		
Opérations en cours (Note 3)	<u>3.246.266,42</u>	<u>2.937.405,22</u>
Créances		
Créances (-1 ans)	0,00	0,00
Total Actif circulant	3.246.266,42	2.937.405,22

PASSIF	2007	2006
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (-1 an) (Note 4)	3.228.883,07	2.889.899,54
Dettes sur achats et prestations de Services (-1 an)	17.383,35	47.505,68
Total Dettes	3.246.266,42	2.937.405,22

B) Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2007 et 2006

Charges	2007	2006
RESULTAT D'EXPLOITATION		
<u>Achats de biens et services</u>		
Consommation de marchandises et de matières premières et consommables	53.644,44	70.465,58
Autres charges externes	129.453,50	86.840,68
<u>Frais de personnel</u>	34.423,64	33.037,74
RESULTAT FINANCIER		
Intérêts et charges assimilées	313.196,58	84.512,15
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
	348.718,16	274.856,15
Produits	2007	2006
RESULTAT D'EXPLOITATION		
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication	348.718,16	274.856,15
	348.718,16	274.856,15

**ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

1. Evolution de la population entre 1980 et 2008	24
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2008	25
3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2007.....	27
4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2007 et 2008 (cumul des mois 1-9)	28
5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1996 et 2006.....	32
6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1996 et 2006	33
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1996 et 2006.....	34
8. Répartition régionale des logements achevés entre 1996 et 2006	35
9. Prix par m ² de surface habitable des années 2005 - 2006.....	36
10. Prix par m ² du volume bâti des années 2005 - 2006	36
11. Bâtiments résidentiels construits en 2006 par les divers maîtres d'ouvrage	37
12. Prix par logement et par m ² de surface habitable entre 1970 et 2006.....	37
13. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008	42
14. Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	43
15. Aides en capital accordées/à accorder entre 1998 et 2009.....	46
16. Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1997 et 2009	49
17. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2008	54
18. Les chiffres-clés de la période 2003 à 2009.....	56
19. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2007	57
20. Nombre d'agréments et montant de la faveur fiscale du régime de l'application directe de 3%.....	60
21. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2009	61
22. Parc locatif du Fonds du logement.....	118
23. Logements vendus par le Fonds du logement.....	121

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2000 et 2007.....	25
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2008.....	26
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1988 et fin 2008.....	28
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 1999 et 2009.....	29
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1996 et 2006.....	31
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1996 et 2006.....	34
7. Evolution des indice des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2008.....	38
8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008.....	41
9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008.....	41
10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1998 et 2008.....	42
11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1998 et 2008.....	48
12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1998 et 2008.....	48
13. Répartition des aides individuelles payées en 2008.....	54
14. Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2008.....	55
15. Evolution des aides en capital payées entre 1999 et 2008.....	55
16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1993.....	59
17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990.....	67