

MINISTERE 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 - 2009
- « *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

- Conseils écologiques en construction (dépliant ; **2009**)

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
- Rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat 2008

- 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* »
 - n°11 (juin **2009**) « *Impact du coût du logement sur le budget des ménage selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006* »
 - n°12 (juin **2009**) « *Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg – un aperçu* »
 - n°13 (juin **2009**) « *Le potentiel foncier constructible théorique pour l'habitat au Luxembourg en 2007* »
 - n°14 (mars **2010**) « *Des actifs résidents devenus frontaliers* »

- 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 : situation en 2006 et en 2007 (brochure ; 2008)

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 (FR)	7
Einleitung (DE)	11
Introduction (EN)	15
Introdução (PO)	19

I. LA SITUATION DU MARCHE 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 2007 et 2008.....	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	30
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1995 et 2006	30
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 2009	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 2009.....	52

1.1.8. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement.....	54
1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2009.....	58
1.3. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	58
1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement	59
1.3.2. Application directe du taux de 3%.....	61
1.4 Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2009.....	62
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2009	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	86
a) Les questions parlementaires	86
b) Les questions orales (heures de questions) et motions	90
c) La Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement et la Commission des Pétitions	90
6. Les relations avec le Médiateur.....	91
7. Déclaration du Gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays (volet « logement »)	92
8. Extraits de la jurisprudence administrative	93
9. Les activités sur le plan national	97
10. Les activités sur le plan international	100
11. Plan directeur sectoriel « logement »	103
12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement ».....	106
III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	109
1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré »)	110
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	117
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	120
ANNEXES:	
- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	125
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	127

INTRODUCTION

Dans un contexte général de ralentissement économique, il est normal que l'*enquête de conjoncture - construction*, telle qu'elle est mensuellement opérée par le STATEC, affiche une certaine morosité. En effet, en décembre 2009, 42% des entreprises attendaient une diminution de l'activité, contre seulement 35% en novembre 2009. Pour ce qui est du secteur „construction de logements“, la situation s'est avérée beaucoup moins pessimiste: 63% des entreprises attendaient une stabilité de l'évolution de l'activité.

En mars 2010, 55% des entreprises de la construction attendent une diminution de l'activité, alors que 44% attendent une stabilité. Pour ce qui est du secteur « logement », 45% des entreprises escomptent une stabilité, contre 54% qui se voient confrontées à diminution de l'activité.

Pour ce qui est de l'*état des carnets de commandes*, 46% des entreprises affichent en décembre 2009 un état normal pour le volet « logement », contre 56% en mars 2010. 53% des entreprises déclarent un faible carnet en décembre 2009, contre 44% en mars 2009.

Pourtant, du côté de la *demande de logements*, rien n'a changé. La variable « évolution de la population » apparaît comme un facteur-clé. 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 présente comme suit:

- Au 1^{er} janvier 2009, le Luxembourg comptait 493.500 habitants, contre 483.800 au 1^{er} janvier 2008, ce qui correspond à une augmentation de 2% (!).
- Pendant la seule période de 1990 à 2009, notre population a connu une augmentation de 114.200 unités (+30,1%).
- En 2008, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.596 unités contre 5.477 unités en 2007, soit +2,2%. A l'inverse, le nombre des décès comprenait en 2008 au total 3.595 unités contre 3.866 en 2007, soit -7%.
- En 2008, l'excédent migratoire a été plus élevé qu'en 2007 pour s'élever à 7.700 unités, soit +28,3%.

Analysons maintenant l'*évolution des autorisations de bâtir*. Depuis 2002, le nombre des logements ayant fait l'objet d'une autorisation de bâtir n'a cessé de progresser jusqu'en 2007, à une exception près (2006). Quant à l'année 2008, il y a lieu de relever que le nombre des logements autorisés a nettement diminué. Le nombre est passé de 4.934 en 2007 à 4.017 unités en 2008.

Pour ce qui est de l'année 2009, un nouveau recul est constaté. En effet, le nombre des autorisations a reculé de 8%, pour passer de 4.017 unités en 2008 à 3.695 logements en 2009, le nombre le plus faible depuis 2003.

Un autre élément qui influence le marché du logement est le *taux d'intérêt pour prêts hypothécaires*. Depuis novembre 2005, les taux d'intérêt pour prêts hypothécaires ont 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-plafond pour prêts hypothécaires sociaux (« taux social ») à un niveau réduit. En effet, ce taux est continuellement passé de 2,85% à 4,35%.

A partir de novembre 2008, le taux d'intérêt a de nouveau connu deux diminutions pour être fixé à 4,95% au 1^{er} décembre 2008. Le taux social, de son côté, a

également baissé et est passé à 3,85% à cette date (correspondant au taux en vigueur au 15 décembre 2001). Suite à une nouvelle baisse générale des taux d'intérêt opérée par la Banque centrale européenne (BCE), le Gouvernement a décidé de diminuer le taux social de 0,4%, pour le porter à 2,2%, avec effet au 1^{er} février 2009. En 2009, suite à des nouvelles baisses générales des taux, le Gouvernement a décidé de diminuer le taux social à 1,75%, avec effet au 1^{er} mai 2009. Ainsi, ledit taux social a quasiment été réduit de 60% (!) en l'espace de seulement 9 mois.

Les *répercussions sur le marché immobilier* sont trimestriellement constatées par l'Observatoire de l'Habitat. Le nombre d'annonces de vente s'est nettement réduit depuis un an (-16% pour les annonces de vente de maisons et -15,3% pour les appartements par rapport au 4^e trimestre 2008). En revanche, le nombre d'offres de location a nettement augmenté depuis un an (+16,05% pour les annonces de location de maisons, et surtout +44,41% pour les appartements par rapport au 4^e trimestre 2008).

Ces évolutions traduisent sans doute une modification progressive de l'offre de logements (davantage d'offres de location et moins d'offres de vente), en partie en réponse à la crise.

En ce qui concerne les prix des maisons, le 4^e trimestre 2009 est marqué par une augmentation de +1,43% des prix proposés à la vente par rapport au trimestre précédent (+3,03% de glissement sur un an). Pour les appartements, la hausse des prix annoncés à la vente s'est légèrement ralentie pour atteindre +0,33% par rapport au trimestre précédent, mais elle reste très nette sur un an (+3,70%).

Les rubriques supplémentaires de la dernière publication de l'Observatoire de l'Habitat révèlent le rôle majeur joué par les segments les plus importants du marché (maisons de 3 ou 4 chambres, appartements de 2 chambres) et par la Ville de Luxembourg dans cette hausse récente des prix proposés à la vente.

En ce qui concerne la location, les loyers annoncés des maisons ont légèrement baissé au 4^e trimestre 2009 (-1,01% par rapport au trimestre précédent). La baisse des loyers annoncés des appartements a quant à elle ralenti au 4^e trimestre 2009 (-0,11% par rapport au trimestre précédent), mais cette baisse reste importante sur un an (-2,24%). Là-encore, les rubriques supplémentaires de la dernière publication montrent que cette baisse des loyers annoncés des appartements est particulièrement nette à Luxembourg-Ville (qui concentre plus de 42% des annonces de location d'appartements). Elles mettent également en évidence l'augmentation très forte du volume des annonces de location de petits appartements (surtout de studios).

Quel est, dans le sillage de l'évolution du marché du logement, l'évolution des aides étatiques?

Le nombre des demandes d'aides (toutes aides confondues: primes, subventions, garanties de l'Etat, etc.) a légèrement diminué, pour passer de 8.621 en 2008 à 8.301 en 2009, soit -3,71%. En 2009, 1.641 primes d'acquisition et de construction ont été accordées (contre 1.945 unités en 2008). L'Etat a accordé 50,96 millions euros d'aides individuelles (directes) au logement, ce qui constitue une régression de 23,56% par rapport à 2008.

EINLEITUNG

Angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Schwäche ist es normal, dass die monatlich von STATEC durchgeführte *Konjunkturumfrage zur Bauwirtschaft* eine gewisse trübe Stimmung erkennen lässt. Tatsächlich erwarteten im Dezember 2009 von den Unternehmen 42 % eine rückläufige Geschäftsentwicklung. Im November 2009 waren dies lediglich 35 %. Im Sektor „Wohnungsbau“ stellte sich die Lage sehr viel weniger pessimistisch dar: Hier rechneten 63 % der Unternehmen damit, dass sich die Geschäftsentwicklung stabilisiert.

Im März 2010 gehen 55 % der Bauunternehmen von einem Rückgang der Geschäfte aus, während 44 % eine Stabilisierung erwarten. Im Sektor „Wohnungsbau“ stellen sich 45 % der Unternehmen auf einen stabilen Geschäftsverlauf ein, während 54 % von sinkenden Umsätzen ausgehen.

Im Dezember 2009 meldeten 46 % der Unternehmen im Sektor „Wohnungsbau“ einen normalen *Auftragsbestand* gegenüber 56 % im März 2010. Im Dezember 2009 gaben 53 % der Unternehmen einen niedrigen Auftragsbestand an, während dies im März 2009 von 44 % genannt wurde.

Allerdings hat sich bei der *Nachfrage nach Wohnungen* nichts verändert. Die Variable „Bevölkerungsentwicklung“ scheint hierbei eine maßgebliche Einflussgröße darzustellen. Die Bevölkerung nimmt im Großherzogtum immer noch zu, und dies schon seit Anfang der 1980er Jahre.

Nach den ersten vorliegenden Zahlen von STATEC stellt sich die *demografische Situation* wie folgt dar:

- Am 1. Januar 2009 zählte Luxemburg 493.500 Einwohner gegenüber 483.800 Einwohner am 1. Januar 2008. Das entspricht einer Steigerung von 2 % (!).
- Allein in der Zeit von 1990 bis 2009 ist unsere Bevölkerung um 114.200 Personen gewachsen (+30,1 %).
- Im Jahr 2008 lag die Anzahl der Lebendgeburten bei 5.596 im Vergleich zu 5.477 im Jahr 2007. Das entspricht einem Plus von 2,2 %. Umgekehrt wurden 2008 insgesamt 3.595 Todesfälle registriert gegenüber 3.866 Fällen im Jahr 2007. Das entspricht einem Minus von 7 %.
- Im Jahr 2008 war der Migrationsüberschuss höher als 2007 und lag bei 7.700. Das entspricht einem Plus von 28,3 %.

Betrachten wir nun die *Entwicklung bei den Baugenehmigungen*. Seit 2002 ist die Anzahl der Wohnungen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, bis 2007 mit einer einzigen Ausnahme (2006) stetig gestiegen. Im Jahr 2008 ist die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen deutlich zurückgegangen, und zwar von 4.934 im Jahr 2007 auf 4.017 im Jahr 2008.

Für das Jahr 2009 ist ein erneuter Rückgang festzustellen. So nahm die Anzahl der Baugenehmigungen von 4.017 im Jahr 2008 um 8 % auf 3.695 Wohnungen im Jahr 2009 ab: Das ist die niedrigste Zahl seit 2003.

Ein weiterer Faktor mit Einfluss auf den Wohnungsmarkt ist der *Zinssatz für Hypothekendarlehen*. Seit November 2005 sind die Hypothekenzinsen fortlaufend von 3,5 % auf 5,45 % am 1. August 2008 gestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Regierung bemüht, die Zinsobergrenze für soziale Hypothekendarlehen („Sozialzins“) auf einem niedrigen Niveau zu halten. Tatsächlich ist dieser Zins kontinuierlich von 2,85 % auf 4,35 % gestiegen.

Von November 2008 an wurden die Zinsen erneut zwei Mal gesenkt und lagen zum 1. Dezember 2008 bei 4,95 %. Der Sozialzins ist ebenfalls gesunken, und zwar auf 3,85 % zu diesem Zeitpunkt (dies entspricht dem am 15. Dezember 2001 geltenden Zinssatz). Nach einer erneuten allgemeinen Zinssenkung vonseiten der Europäischen Zentralbank (EZB) hat die Regierung beschlossen, den Sozialzins mit Wirkung zum 1. Februar 2009 um 0,4 % auf 2,2 % zu reduzieren. Nach erneuten allgemeinen Zinssenkungen hat die Regierung im Laufe von 2009 den Sozialzins mit Wirkung zum 1. Mai 2009 auf 1,75 % vermindert. So hat sich der besagte Sozialzins innerhalb von lediglich 9 Monaten quasi um 60 % (!) verringert.

Die *Auswirkungen auf den Immobilienmarkt* werden quartalsweise vom Observatoire de l'Habitat festgestellt. Die Anzahl der Verkaufsanzeigen hat sich seit einem Jahr deutlich verringert (-16 % für Verkaufsanzeigen bei Häusern und -15,3 % bei Wohnungen im Vergleich zum 4. Quartal 2008). Demgegenüber hat die Anzahl von Vermietungsangeboten seit einem Jahr spürbar zugelegt (+16,05 % bei Vermietungsanzeigen für Häuser und vor allem +44,41 % bei Wohnungen gegenüber dem 4. Quartal 2008).

Diese Entwicklungen machen zweifellos eine allmähliche Veränderung des Wohnungsangebots (mehr Vermietungsangebote und weniger Verkaufsangebote) deutlich, was teilweise eine Reaktion auf die Krise darstellt.

Bei den Preisen für Wohnhäuser ist im 4. Quartal 2009 eine Zunahme von +1,43 % bei den vorgeschlagenen Verkaufspreisen im Vergleich zum vorhergehenden Quartal zu beobachten (+3,03 % im gleitenden Jahresdurchschnitt). Bei Wohnungen hat sich der Anstieg der zum Verkauf ausgewiesenen Preise zwar geringfügig abgeschwächt und lag im Verhältnis zum vorhergehenden Quartal bei +0,33 %, doch bezogen auf ein Jahr waren die Verkaufspreise dennoch spürbar höher (+3,70 %).

Die Zusatzrubriken in der letzten Veröffentlichung des Observatoire de l'Habitat machen die wesentliche Rolle deutlich, die die wichtigsten Marktsegmente (Häuser mit 3 oder 4 Räumen, 2-Zimmer-Wohnungen) und Luxemburg-Stadt bei diesem jüngsten Anstieg der angebotenen Verkaufspreise spielen.

Die annoncierten Mieten für Häuser sind im 4. Quartal 2009 leicht zurückgegangen (-1,01 % gegenüber dem vorhergehenden Quartal). Der Rückgang bei den ausgeschriebenen Mieten für Wohnungen hat sich dagegen im 4. Quartal 2009 zwar abgeschwächt (-0,11 % im Verhältnis zum vorhergehenden Quartal). Auf ein Jahr betrachtet, ist diese rückläufige Tendenz aber nach wie vor erheblich (-2,24 %). Auch hier zeigen die Zusatzrubriken in der letzten Veröffentlichung, dass dieser Rückgang der annoncierten Mieten für Wohnungen in Luxemburg-Stadt besonders deutlich ist (hierauf entfallen mehr als 42 % der Vermietungsanzeigen für Wohnungen). Doch sie zeigen auch den überaus starken Zuwachs bei der Menge von Vermietungsanzeigen für kleine Wohnungen (vor allem Appartements).

Wie sehen die staatlichen Beihilfen angesichts der Entwicklung am Wohnungsmarkt aus?

Die Anzahl der Anträge auf Beihilfen (alle Beihilfen zusammen: Zulagen, Fördermittel, Garantien des Staates, usw.) ist von 8.621 im Jahr 2008 geringfügig auf 8.301 im Jahr 2009 zurückgegangen. Das entspricht einem Minus von 3,71 %. Im Jahr 2009 wurden 1.641 Zulagen für den Erwerb und Bau einer Wohnimmobilie gewilligt (gegenüber 1.945 im Jahr 2008). Der Staat hat *50,96 Millionen Euro* an

(direkten) individuellen Beihilfen zu Wohnungen gewährt. Das bedeutet einen Rückgang von 23,56 % im Verhältnis zu 2008.

INTRODUCTION

It is expected that in an overall context of economic slowdown, *the short-term economic situation – construction survey* as it is currently carried out by the STATEC shows a certain amount of gloominess. In December of 2009 indeed, 42% of enterprises were expecting a reduction in activity, against a mere 35% in November of the same year. The situation was much less pessimistic as regards the “housing construction” sector: 63% of enterprises expected stability in the evolution of their activity.

In March of 2010, 55% of construction enterprises expect a decrease of activity, while 44% expect stability. With regard to the “housing” sector, 45% of enterprises anticipate stability, against 54% facing a decrease of activity.

As concerns *the state of order books*, 46% of enterprises showed a normal position in December for the “housing” sector, against 56% in March of 2010. In December of 2009, 53% of enterprises stated the weakness of their order book, against 44% in March of 2009.

On the *housing demand* side, however, nothing has changed. The “population evolution” variable stands out as a key factor. The Grand Duchy’s population is ever growing and this, since the beginning of the ‘80s.

According to the latest figures available from the STATEC, the *demographic situation* is as follows:

- As at 1st January 2009 Luxembourg numbered 493,500 inhabitants against 483,800 as at 1st January 2008, which corresponds to a 2% increase (!).
- For the sole period from 1990 to 2009 our population witnessed an increase of 114,200 units (+30.1%).
- In 2008 the number of live births was 5,596 units against 5,477 units in 2007, i.e., + 2.2%. In 2008 the number of deaths on the other hand was 3,595 units against 3,866 in 2007, i.e., -7%.
- In 2008 the migrant excess was higher than in 2007, rising up to 7,700 units, i.e., +28.3%.

Let us now examine *the evolution of building permits*. Since 2002 the number of dwellings having been granted a building permit has steadily grown until 2007, with one exception in 2006. As regards 2008, one may note that the number of authorised housing sharply fell, their number plummeting from 4,934 in 2007 down to 4,017 units in 2008.

A new slump was recorded in 2009. The number of authorisations indeed fell off by 8%, going from 4,017 units in 2008 down to 3,695 dwellings in 2009, the lowest number since 2003.

Another element influencing the housing market is *the interest rate on mortgage loans*. Since November of 2005 the interest rates on mortgage loans have steadily risen from 3.5% up to 5.45% as at 1st August 2008. Along the same period the Government did its best to keep the ceiling rate for social mortgage loans (“social rate”) as low as feasible. That rate has indeed steadily ranged from 2.85% to 4.35%.

From November of 2008, the interest rate has yet again witnessed two abatements before being set at 4.95% as at 1st December 2008. The social rate for its part was also decreased, down to 3.85% as at the same date (which corresponds to the rate in force as at 15 December 2001). Following a new overall lowering of interest rates by the European Central Bank (ECB), the Government decided to lower the social rate by 0.4% down to 2.2%., with effect from 1st February 2009. In 2009, following a new overall lowering of interest rates, the Government decided to lower the social rate down to 1.75% with effect from 1st May 2009. The said social rate, as it were, was thus reduced by 60% (!) within a time period of only 9 months.

The repercussions on the real estate market are recorded on a quarterly basis by the *Observatoire de l'Habitat*. The number of sales advertisements has sharply dropped in the past year (-16% for house sales and -15.3% for apartments in the 4th quarter of 2008). The number of offers for lease on the other hand has sharply risen in the past year (+16.05% for house leases, and most of all + 44.41% for apartment leases as compared with the 4th quarter of 2008).

Those evolutions are probably witness to a progressive modification of the housing offer (more lease offers and less sales offers), partly in answer to the crisis.

With regard to the price of houses, the 4th quarter of 2009 shows an increase of +1.43% in the prices offered for sales against the previous quarter (a +3.03% drift over one year). As regards apartments, the price increase announced on sales saw a slight slowdown reaching +0.33% against the previous quarter, although it still remains pretty steep over one year (+3.70%).

The additional items of the last publication from the *Observatoire de l'Habitat* reveal the major role played by the most important sectors of the market (3- to 4-bedroom houses, 2-bedroom apartments) and by the City of Luxembourg in this recent rise of prices in sales offers.

With regard to leases, the disclosed house rents have slightly decreased in the 4th quarter of 2009 (-1.01% when compared to the previous quarter). The announced lowering of rents for its part shows a slowdown in the 4th quarter of 2009 (-0.11% when compared to the previous quarter), but this decrease still remains significant over one year (-2.24%). There again, the additional items of the last publication show that this announced lowering of apartment rents is quite clear in the City of Luxembourg (which stands for over 42% of apartment-lease advertisements). They also show the very significant increase of the volume of small-apartment lease offers (one-room flats mostly).

In the wake of the housing market's evolution, what is the progress in State aids?

The number of aid applications (all taken into account: allowances, subsidies, State guaranties etc.) has fallen slightly, going from 8,621 in 2008 down to 8,301 in 2009, i.e., -3.71%. Some 1,641 acquisition and building allowances were granted (against 1,945 units in 2008). The State granted 50.96 million euros of (direct) individual housing aids, which is a drawback of some 23.56% when compared to 2008.

INTRODUÇÃO

Num contexto geral de contracção económica, é normal que o *inquérito de conjuntura - construção*, tal como é mensalmente tratado pelo STATEC (Serviço Central de Estatísticas e Estudos Económicos), apresente alguma morosidade. Na verdade, em Dezembro de 2009, 42% das empresas aguardavam uma diminuição da actividade, em comparação com apenas 35% em Novembro de 2009. Em relação ao sector „construção de habitações“, a situação mostrou-se muito menos pessimista: 63% das empresas esperavam estabilidade da evolução da actividade.

Em Março de 2010, 55% das empresas de construção esperam uma diminuição da actividade, enquanto 44% esperam alguma estabilidade. Em relação ao sector «habitação», 45% das empresas antecipam alguma estabilidade, e 54% vêm-se confrontadas com a diminuição da actividade.

Em relação ao *estado dos livros de encomendas*, 46% das empresas apresentam para Dezembro de 2009 uma situação normal para a subdivisão «habitação», contra 56% em Março de 2010. 53% das empresas declararam um livro de encomendas fraco em Dezembro de 2009, em comparação com 44% em Março de 2009.

Assim, quanto à *procura de habitação*, nada se alterou. A variável «evolução da população» surge como um factor-chave. A população do Grão-Ducado continua a aumentar, sobretudo desde o início dos anos 80.

Segundo os últimos dados disponíveis do STATEC, a *situação demográfica* apresenta-se conforme segue:

- A 1 de Janeiro de 2009, o Luxemburgo tinha 493.500 habitantes, em comparação com 483.800 a 1 de Janeiro de 2008, o que corresponde a um aumento de 2% (!).
- No período de 1990 a 2009, verificou-se um aumento da nossa população em 114.200 indivíduos (+30,1%).
- Em 2008, o número de nascimentos nados vivos atingiu 5.596 indivíduos em comparação com 5.477 indivíduos em 2007, isto é +2,2%. Ao contrário, o número de óbitos apresentou em 2008 um total de 3.595 em comparação com 3.866 em 2007, isto é -7%.
- Em 2008, o excedente migratório foi mais elevado do que em 2007 com 7.700 indivíduos, isto é +28,3%.

Analisemos agora a *evolução das licenças de construção*. Desde 2002, o número de habitações alvo de uma licença de construção, não deixou de aumentar até 2007, salvo uma única excepção (2006). Quanto a 2008, é pertinente destacar que o número de habitações autorizadas diminuiu notoriamente. O número passou de 4.934 em 2007 para 4.017 unidades em 2008.

Relativamente a 2009, verifica-se um novo retrocesso. Na verdade, o número de licenças retrocedeu em 8%, passando de 4.017 unidades em 2008 para 3.695 habitações em 2009, o número mais baixo desde 2003.

Outro elemento que influencia o mercado habitacional é a *taxa de juros para empréstimos hipotecários*. Desde Novembro de 2005, as taxas de juros para empréstimos hipotecários aumentaram constantemente, evoluindo de 3,5% para 5,45% a 1 de Agosto de 2008. Durante o período homólogo, o Governo esforçou-se por manter o tecto de taxas para os empréstimos hipotecários sociais («taxa social») num nível reduzido. De facto, esta taxa tem vindo continuamente a passar de 2,85% para 4,35%.

Desde Novembro de 2008, a taxa de juros conheceu novamente duas reduções para se fixar em 4,95% a 1 de Dezembro de 2008. Por seu lado, a taxa social, também baixou e passou para 3,85% na mesma data (correspondendo à taxa em vigor a 15 de Dezembro de 2001). Na sequência de uma nova redução geral das taxas de juros efectuada pelo Banco central europeu (BCE), o Governo decidiu diminuir a taxa social em 0,4%, para a colocar em 2,2%, com efeito a 1 de Fevereiro de 2009. Em 2009, após novas reduções gerais das taxas, o Governo decidiu reduzir a taxa social para 1,75%, com efeito a 1 de Maio de 2009. Assim, a dita taxa social foi praticamente reduzida em 60% (!) durante um lapso de tempo de apenas 9 meses.

As *repercussões no mercado imobiliário* são verificadas trimestralmente pelo Observatório da Habitação. O número de anúncios de venda diminuiu nitidamente desde há um ano (-16% relativamente aos anúncios de venda de habitações unifamiliares e -15,3% relativamente aos apartamentos em relação ao 4º trimestre de 2008). Em contrapartida, o número de ofertas de arrendamento aumentou nitidamente desde há um ano (+16,05% relativamente aos anúncios de arrendamento de habitações unifamiliares, e sobretudo +44,41% relativamente aos apartamentos em relação ao 4º trimestre de 2008).

Estas evoluções traduzem provavelmente uma alteração progressiva da oferta de habitação (mais oferta de arrendamento e menos de venda), em parte em resposta à crise.

No que diz respeito ao preço das habitações unifamiliares, o 4º trimestre de 2009 foi marcado por um aumento de +1,43% nos preços propostos na venda em relação ao trimestre anterior (+3,03% de baixa num ano). Relativamente aos apartamentos, a subida dos preços anunciados na venda foi menor para atingir +0,33% em relação ao trimestre anterior, mas permanece muito nítida no período de um ano (+3,70%).

As rubricas suplementares da última publicação do Observatório da Habitação revelam o importante papel desempenhado pelos segmentos mais importantes do mercado (habitações unifamiliares de 3 ou 4 quartos, apartamentos de 2 quartos) e pela Cidade do Luxemburgo nesta subida recente dos preços propostos para venda.

No que diz respeito ao arrendamento, as rendas anunciadas das habitações unifamiliares baixaram ligeiramente no 4º trimestre de 2009 (-1,01% em relação ao trimestre anterior). A baixa das rendas anunciadas para os apartamentos, diminuiu no 4º trimestre de 2009 (-0,11% em relação ao trimestre anterior), mas esta baixa mantém-se importante ao longo de um ano (-2,24%). Uma vez mais, as rubricas suplementares da última publicação mostram que esta baixa das rendas dos apartamentos é especialmente nítida no Luxemburgo-Cidade (que concentra mais de 42% dos anúncios de arrendamento de apartamentos). Do mesmo modo, destacam nitidamente o forte aumento do volume dos anúncios para arrendamento dos pequenos apartamentos (sobretudo do tipo T0).

Qual é, no rumo da evolução do mercado da habitação, a evolução dos apoios estatais?

O número de pedidos de apoio (todos os apoios juntos : subsídios, subvenções, garantias do Estado, etc.) diminuíram ligeiramente, para passarem de 8.621 em 2008 para 8.301 em 2009, isto é -3,71%. Em 2009, foram concedidos 1.641 subsídios por aquisição e construção (em comparação com 1.945 unidades em 2008). O Estado atribuiu 50,96 milhões de euros em apoios individuais (directos) à habitação, o que constitui um retrocesso de 23,56% em relação a 2008.

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 2009, le Grand-Duché comptait 493.500 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 2,0 % par rapport à 2008.

Pendant la seule période de 1990 à 2009, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de presque 114.200 unités (+30%).

Tableau 1: Evolution de la population entre 1990 et 2009

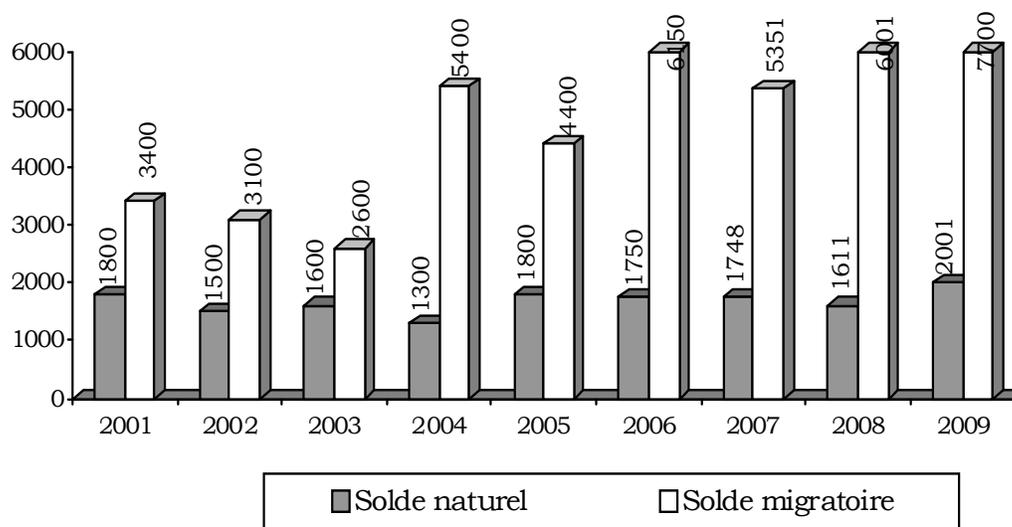
Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total	Variation en %
1990	379.300				
1995	406.600				
2000	434.300				
2001	439.500	1.800	3.400	+5.200	+ 1,40
2002	444.100	1.500	3.100	+4.600	+ 1,00
2003	448.300	1.600	2.600	+4.200	+ 1,00
2004	455.000	1.300	5.400	+6.700	+ 1,50
2005	461.200	1.800	4.400	+6.200	+ 1,40
2006	469.100	1.750	6.110	+7.900	+1,70
2007	476.200	1.750	5.350	+7.100	+1,70
2008	483.800	1.611	6.001	+7.600	+1,60
2009	493.500	2.001	7.700	+9.701	+2,00

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 2001 et 2009



Source: STATEC
Graphique: Département du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 2000-2009 de 59.200 unités résulte 44.060 unités du solde migratoire, soit 4.900 unités en moyenne par année.

Tableau 2: Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 1981 et 2009

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
2009	493.500	278.000	215.500
Variations 1981-2009	+ 128.650 (+35,3%)	+ 7.500 (+2,8%)	+121.150 (+228%)

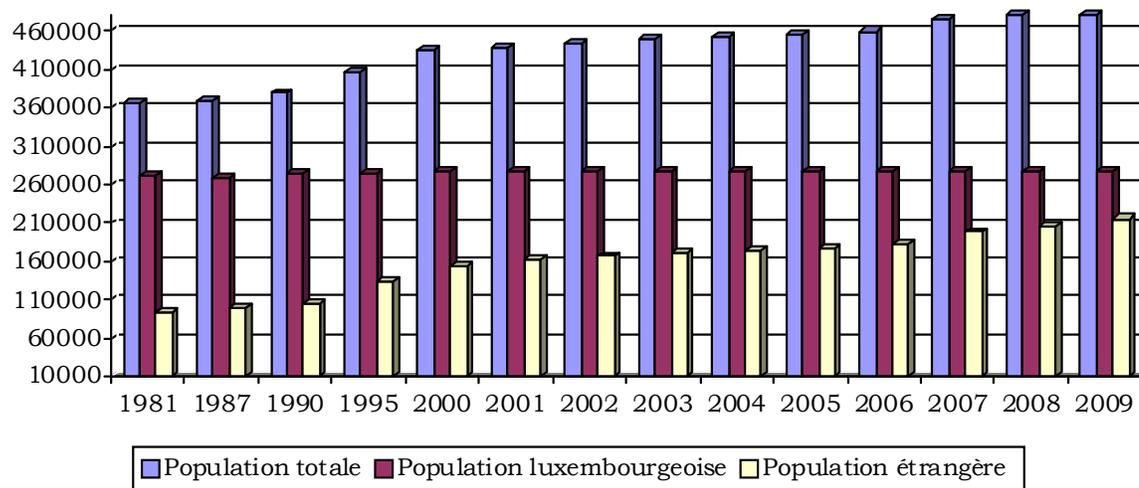
Source: STATEC

Depuis le début des années '80, le taux de croissance de la population étrangère est de 16,2 fois supérieur à celui de la population indigène.

Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1981 et 2008 constitue 94,3% de celui de la population totale.

Ainsi, en 2009, le rapport population luxembourgeoise/population étrangère fut de 1,29:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1981 et 2009



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2007 et 2008

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2008 par rapport à l'année 2007 ont été les suivantes:

- Augmentation du nombre des naissances :

En 2008, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 5.596 unités contre 5.477 unités en 2007, soit +2,2 %.

- Diminution du nombre des décès :

A l'inverse, le nombre des décès comprenait en 2008 3.595 unités contre 3.866 en 2007, soit -7%

- Augmentation du flux migratoire :

En 2008, l'excédent migratoire a été plus élevé qu'en 2007 pour s'élever à 7.700 unités, soit +28,3%.

Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2008

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
2008	5.596	3.595	2.001	1.917	977	940

Source STATEC

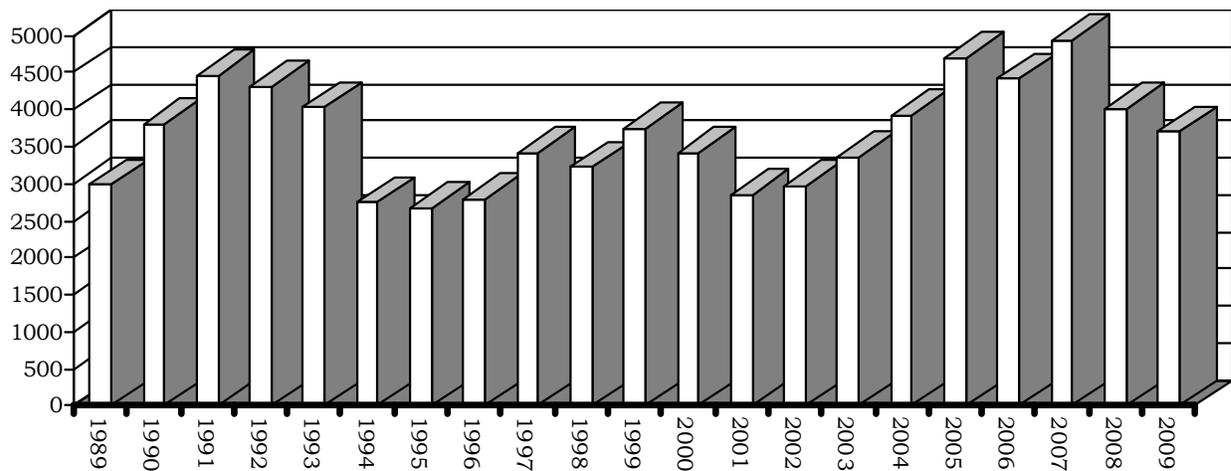
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1984

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* a nettement diminué, soit de -18,6%. Ainsi, le nombre est passé de 4.934 unités en 2007 à 4017 unités en 2008. Cette tendance s'est d'ailleurs poursuivie en 2009 avec un recul de 8,0% par rapport à l'année précédente.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1989 et 2009



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 2008 et 2009

	2008	2009	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	1.125	953	-15,3
Maisons à appartements			
- bâtiments	381	395	+3,7
- logements	2.743	2.586	-5,7
Logements dans bâtiments non résidentiels	149	156	+4,7
Total logements	4.017	3.695	-8,0

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a nettement diminué en 2009 par rapport à 2008, à savoir de 15,3% tout comme celui concernant *les logements dans les maisons à appartements* qui affiche également une diminution de 5,7%. Quant au nombre total des autorisations de bâtir concernant les logements, celui-ci a reculé de 8% entre 2008 et 2009.

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

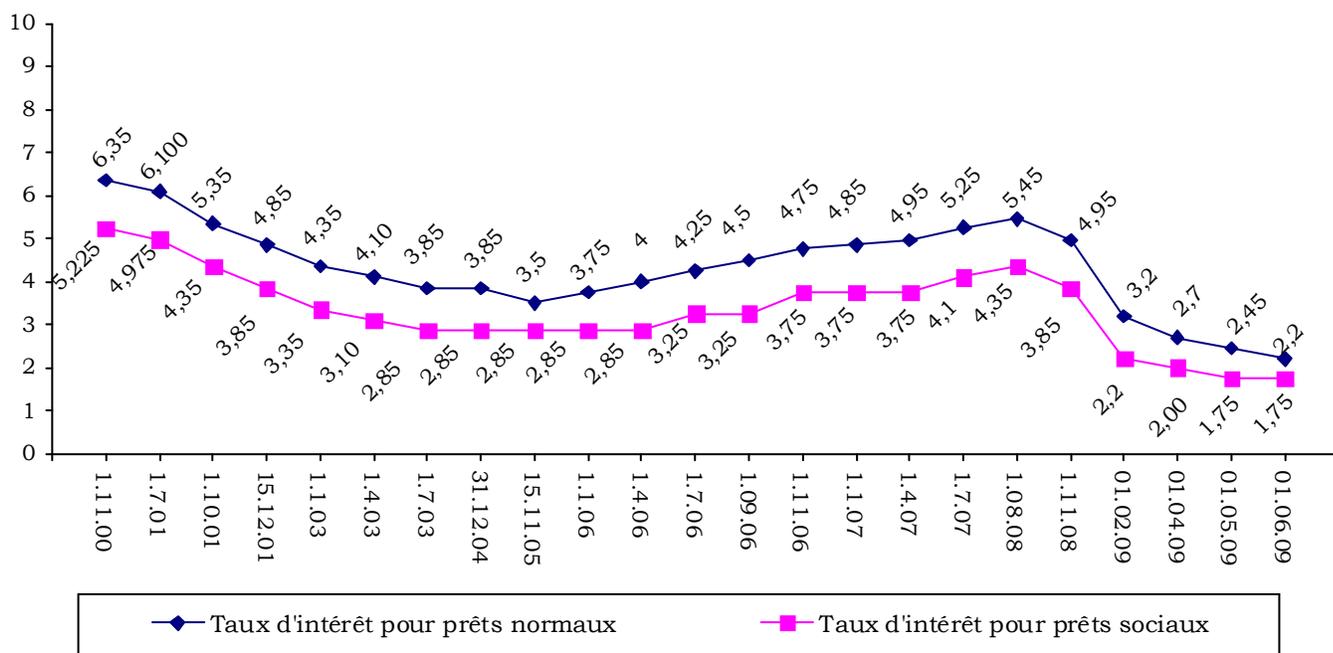
Depuis juin 2001, suite à une baisse générale des taux d'intérêt, le Gouvernement a décidé de diminuer à six reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux.

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.

En 2009, suite à de nouvelles baisses générales des taux d'intérêt opérées par la BCE, le Gouvernement a décidé de diminuer le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux pour le porter à 1,75%, avec effet au 1^{er} juin 2009. Ainsi, ledit taux a quasiment été réduit de 60% endéans un laps de temps de seulement 10 mois.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2000 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. Un nouveau 9^e programme de construction d'ensembles est en train d'être finalisé, et entrera en vigueur début 2010.

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. 101 communes ont signé ce « pacte logement » avec l'Etat jusqu'en fin 2009.

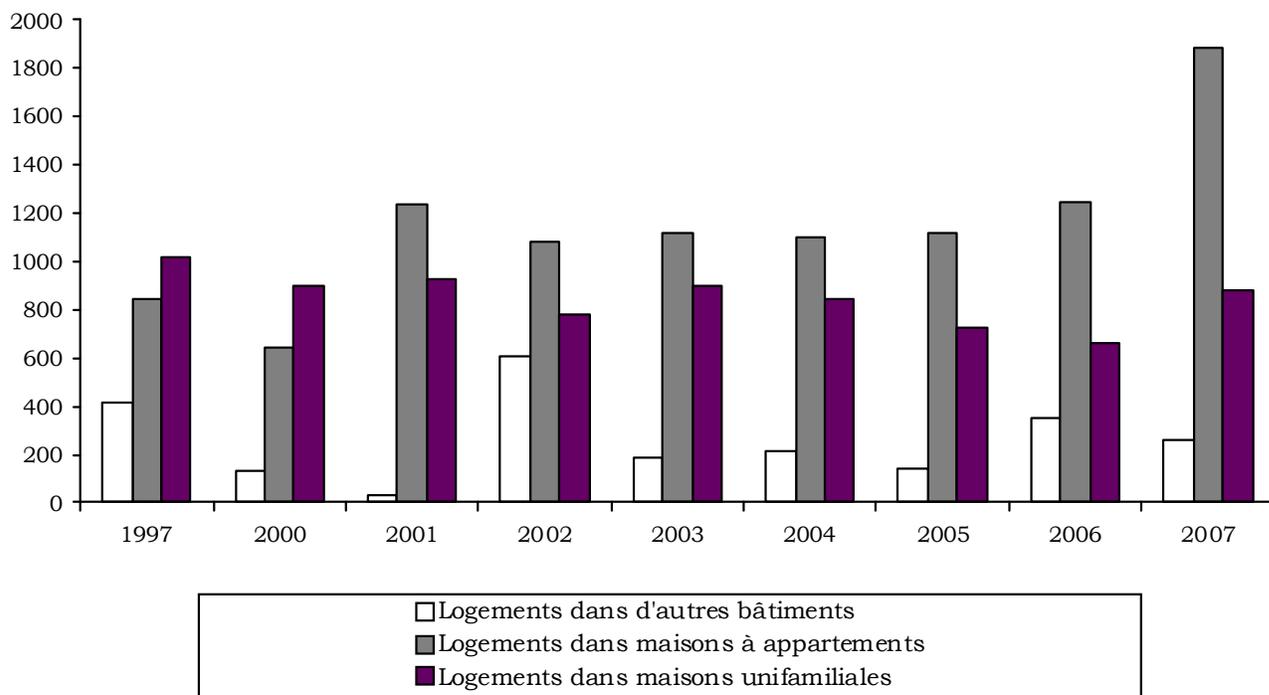
1.2.1 Logements nouvellement construits

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 1997 et 2007

Entre 1997 et 2007, 26.026 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.366 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 1997 et 2007



En 1997, 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 881 maisons unifamiliales réalisées en 2007 correspond une surface totale construite de 247.882 m², soit un volume bâti de 830.322 m³.

Quant aux *appartements achevés*, leur quote-part a atteint 62 % de l'ensemble des logements achevés en 2007 contre 37 % en 1997.

Aux 1.887 appartements correspondent 251.506 m² de surface construite ainsi que 811.486 m³ de volume bâti pour l'année 2007.

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 à 181 m² pour l'année 2007. 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 85 m² pour l'an 2007.

Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 1997 et 2007 (en m²)

Année	Surface habitable par maison unifamiliale	Variations en %	Surface habitable moyenne par appartement	Variations en %
1997	169,8		76,3	
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
2007	181,0	-0,5	85,0	-2,3

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1990 - 2007

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

Les 214 immeubles à appartements réalisés au total en 2007 comprenaient 1.887 unités de logements.

Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 1997 et 2007

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
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
2007	214	1.887	8,8

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1990 - 2007

⁽¹⁾ Concernant la production de l'année 2000, le STATEC note que la série statistique des bâtiments achevés subit une rupture de continuité (cf. décalage entre la date d'achèvement théorique appliquée jusqu'en 1999 et la date d'achèvement effective appliquée dès 2001) qui conduit à des résultats sous-évalués et donc non comparables à ceux des années précédentes.

- Diminution du nombre de logements achevés par 1.000 habitants :

Le nombre de logements nouvellement réalisés en 2007 est de 6,3 unités par 1.000 habitants, soit de 29% supérieur à celui réalisé entre 2001 et 2006 (4,9 unités).

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, celui-ci est de 1,9 en 2007, soit quasiment identique à la moyenne entre 2001-2006 (1,8 unités).

Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2007 est de 4,0 contre 2,5 en moyenne entre 2001-2006.

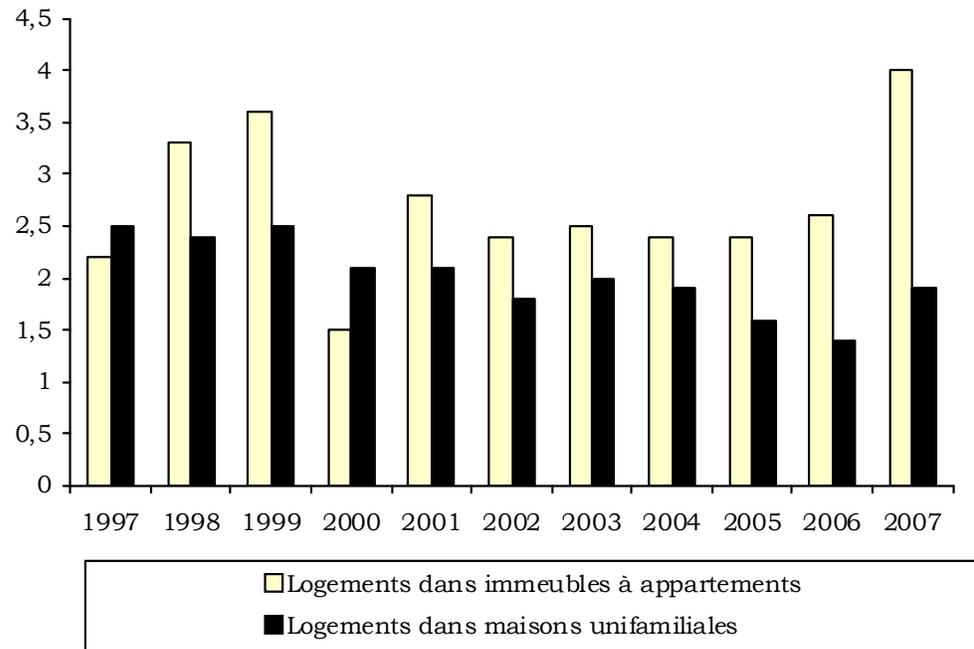
Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1997 et 2007

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.
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
2007	476.200	3.023	6,3	881	1,9	1.887	4,0

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1990 - 2007

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

Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1997 et 2007



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 1997-2007:

- dans le district de Luxembourg : 1.719 logements en moyenne par année
- dans le district de Diekirch : 338 unités, soit -32% par rapport à 2007 ;
- dans le district de Grevenmacher : 310 logements.

Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 1997 et 2007

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total nbr.	Variation %
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%		
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*)	69,5 (21,3*)	380	16,8	312	13,8	2.266	+14,5
2007	2.255 (591*)	76,6 (19,6*)	494	16,3	274	9,1	3023	+33,4

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1990 - 2007

* les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

c) *Investissements et prix*

Les investissements dans le secteur résidentiel et semi résidentiel sont avec 343 mio. de EUR au-dessus des investissements réalisés en 2006 (335 moi. de EUR).

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 406 053 en 2007 (contre 332.000 euros entre 2001-2006) en ce qui concerne les maisons unifamiliales, soit +22,3% ; pour les logements dans les maisons à appartements, l'évolution des prix a atteint 175.000 euros en 2007 (contre 147.000 euros entre 2001-2006), correspondant à une progression de 19,3%.

Quant aux prix par m² de surface habitable, celui des maisons unifamiliales est passé de 1.597 euros en 2001 à 2.243 euros en 2007, celui des logements dans les maisons à appartements de 1.489 euros en 2001 à 2.072 en 2007.

Quant au prix par m³ de volume bâti des maisons unifamiliales, celui-ci a atteint 431 euros, celui des bâtiments collectifs 408 euros en 2007.

(Source : STATEC- Statistique annuelle des bâtiments achevés 1990 - 2007)

Ci-après le prix par m² de surface habitable des années 2006 et 2007 :

Tableau 9: Prix par m² de surface habitable des années 2006-2007

	Années		
	2006	2007	Variations
Maisons unifamiliales	2.134	2 243	+5,1%
Appartements	1.932	2 072	+7,2%

Tableau : Ministère du logement

Pendant la période 2001-2007, le prix par m² de surface habitable a quasiment progressé de façon identique, tant par rapport aux maisons unifamiliales (+40,5%) que par rapport aux appartements (+39,2%).

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 2006-2007

	Années		
	2006	2007	Variations
Maisons unifamiliales	403	431	+6,9%
Appartements	368	408	+10,9%

Tableau : Ministère du logement

Entre 2001 et 2007, le prix par m³ de volume bâti a progressé de façon plus prononcé par rapport aux maisons (+46,1%) que par rapport aux appartements (+36,9%).

Les bâtiments résidentiels réalisés en 2007 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2007 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

Tableau 11: Bâtiments résidentiels construits en 2007 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)	778 (22)	77 (2)	- -	24 -	3 -	882 (24)
Immeubles à appartements	65	144	-	3	2	214
Bâtiments au total	843	221	-	27	5	1.096

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1990 - 2007

D'après le tableau ci-avant, 1.096 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2007, soit +34,6% par rapport au chiffre réalisé en 2006.

Tableau 12: Prix par logement et par m² de surface habitable entre 1990 et 2007

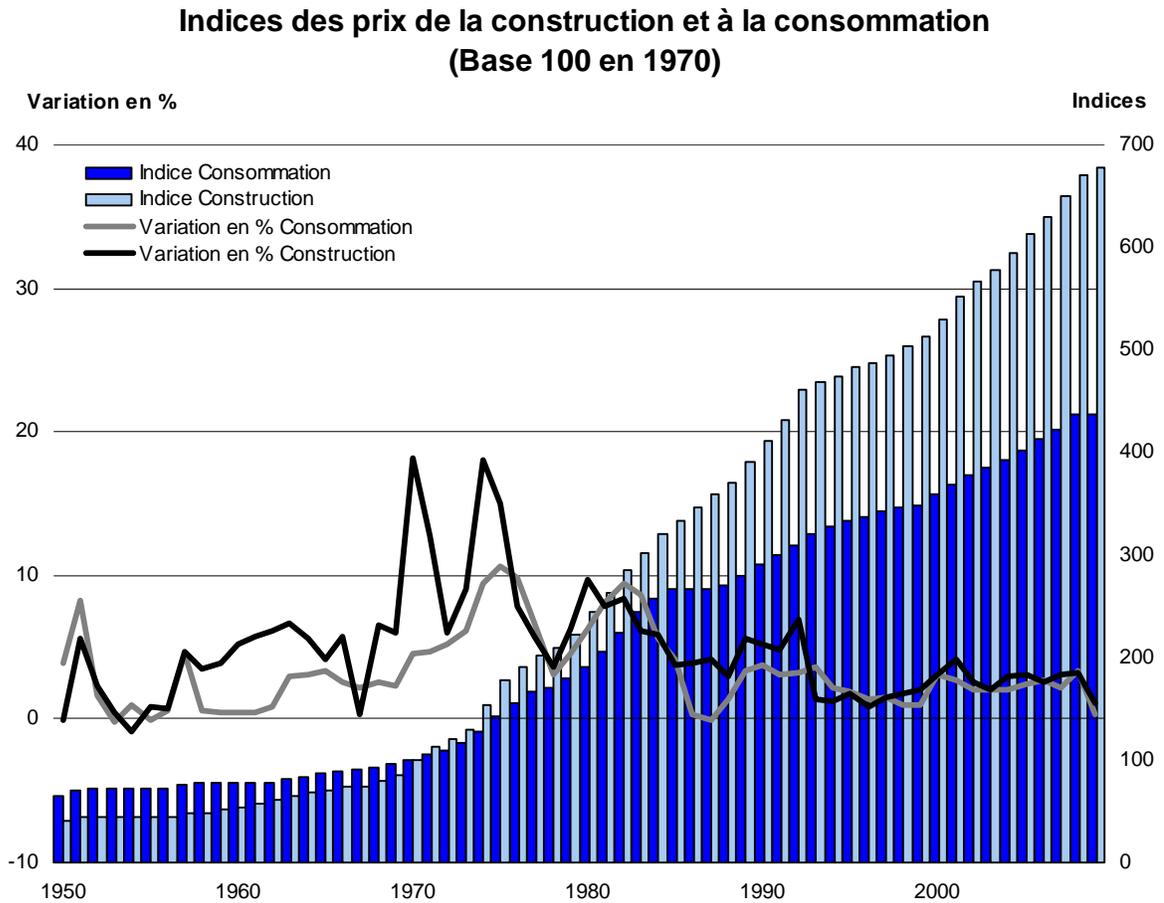
Année	Maisons unifamiliales				Logements dans immeubles à appartements			
	Prix par logt en euros	Var. en %	Prix par m ² de surface hab. en euros	Var. en %	Prix par logt en euros	Var. en %	Prix par m ² de surface hab. en euros	Var. en %
1990	170.873		1.069		87.258		1.004	
1995	216.758		1.299		98.537		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
2007	406.052	4,3	2 243	5,1	175.332	3,5	2 072	7,2

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés 1990 - 2007

En 2007, le *prix par logement* dans le cas *des maisons unifamiliales* a continué à progresser par rapport à 2006, soit de 4,3 %. Entre 1990 et 2000, cette progression était de 5,75% par an, elle est de 6,1% par an entre 2001 et 2007.

Quant au *prix par logement* dans le cas *des immeubles à appartements*, celui-ci a également continué à évoluer en 2007, soit de 3,5 % par rapport à l'année 2006. Si ce prix a progressé de 4% par an entre 1990 à 2000, cette progression se situe entre 2001 et 2007 à 5,3%.

Graphique 7: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2009



Source : STATEC

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de l'indice des prix de la construction, celui-ci a atteint en 2009 le taux de 677,10 points, correspondant à une augmentation de 1,1 % par rapport au niveau du taux atteint en 2008.

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 pour le développement du logement et de l'habitat, Société nationale des habitations à bon marché, 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 2009

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:

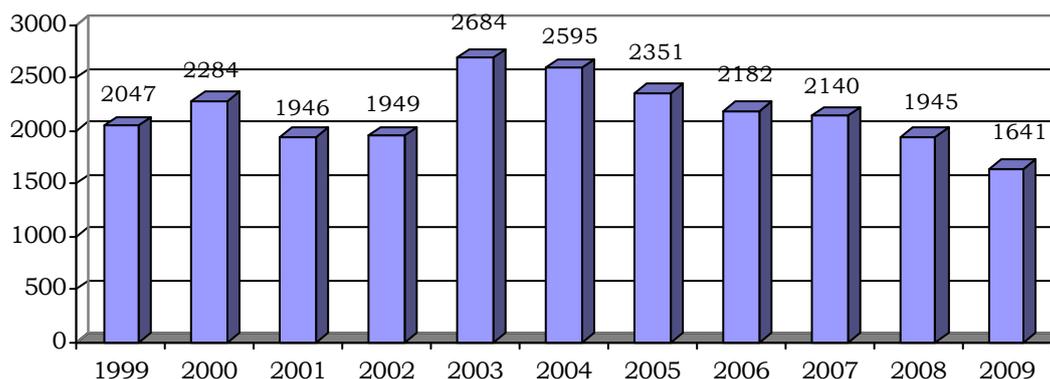
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

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 1.641 unités, le nombre des primes accordées en 2009 a connu une légère dégression comparée à celui de 2008 (- 15,63 %), de même que le montant total des paiements y relatif, soit 7.567.600 euros en 2008 [-15,66 %].

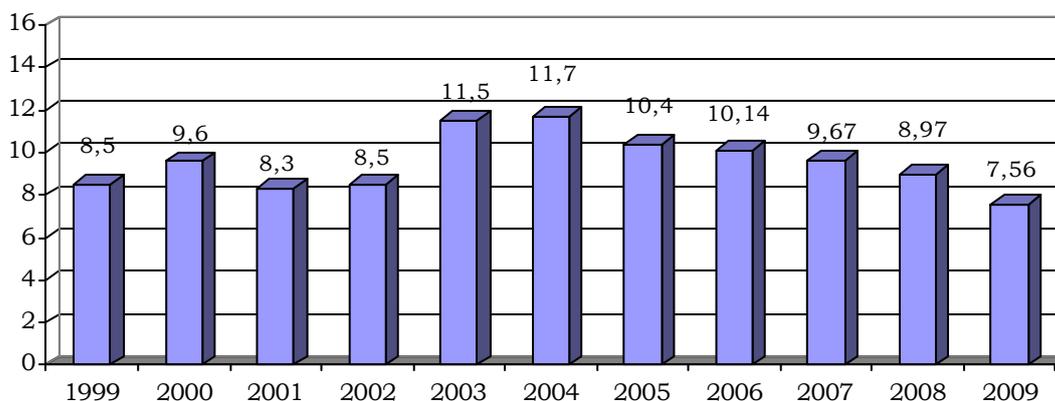
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009



Source et Graphique: Ministère du Logement

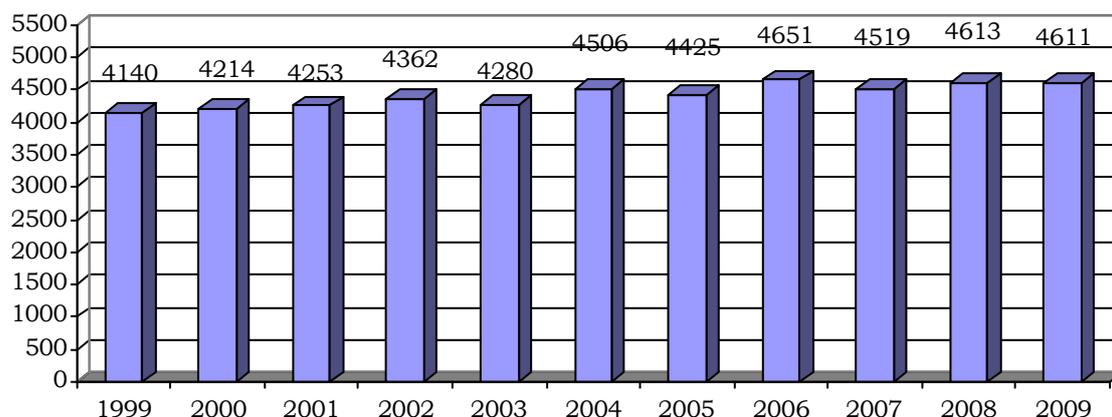
Entre 1999 et 2008 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2.212 unités. Quant au chiffre réalisé en 2009, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.641 primes accordées (-25,81%).

Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009 (en millions euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement

Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009



Source et Graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2009 pour la construction et l'acquisition d'un logement a stagné (-0,04 %) à celui obtenu en 2008.

Tableau 13: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
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
2009	77	23
Total	Moyenne: 73,36	Moyenne: 26,64

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
2009	721	547	1268	300	73	373	1641

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 1.641 unités (- 49,29 %) en 2009.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2009, avec un rapport de 3,40:1, 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 2009, le nombre de primes admises a été de 322 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.414 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 2009, 535 demandes de primes d'amélioration ont été présentées, dont 230 (42,99%) ont connu une suite favorable pour un montant total de 467.645,32 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 2.033 euros (+71,27 %) en 2009.

Entre 1989 et 2009, un montant total de 20,89 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 14.475 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 2009, 23 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1092,97 euros. 13 demandes accordées avaient trait à la prime de construction, alors que 10 concernaient la prime d'amélioration. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2062 personnes ont pu bénéficier de cette mesure.

1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009, 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 2009, le montant alloué a été de 15.000 euros.

Entre 1989 et 2009, 238 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 le 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 d'un 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.

216 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2009.

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, si on tient compte du budget 2010, d'accorder quelque 172,54 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2010.

Tableau 15: Aides en capital accordées/à accorder entre 1998 et 2010
(en millions euros)

	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010
Prime de Construction + Prime d'architectes	3,80	3,05	1,82	2,46	3,25	2,36	2,36	2,33	1,99	1,84	1,52	11,00
Prime d'acquisition	6,00	7,73	4,86	6,09	8,32	9,41	8,12	7,87	7,72	7,17	6,07	
Prime d'épargne	1,64	1,39	0,68	0,66	2,31	2,03	1,89	1,09	1,08	0,94	0,77	1,50
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	1,19	0,91	0,74	0,80	0,71	0,65	0,83	0,69	0,75	0,60	0,48	3,03
Aide épargne-logement	-	-	-	-	-	-	0,039	0,023	0,016	0,016	0,021	0,50
Total	12,63	13,08	8,10	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	8,86	16,03

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

° Montants votés par la Chambre des Députés

Source: Ministère 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 2009, quelque 110,10 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 2009, le montant total des remboursements a été de 8,133 millions euros et concernait 2.102 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 1,75 %.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009, un montant global de 11.569.851,01 euros (-44,97 % ! par rapport à 2008) a été liquidé en tant que subventions d'intérêt.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 111.169 unités en 2009, soit -17,11 % par rapport à 2008.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2009, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 379,85 millions euros, soit en moyenne 18,09 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.

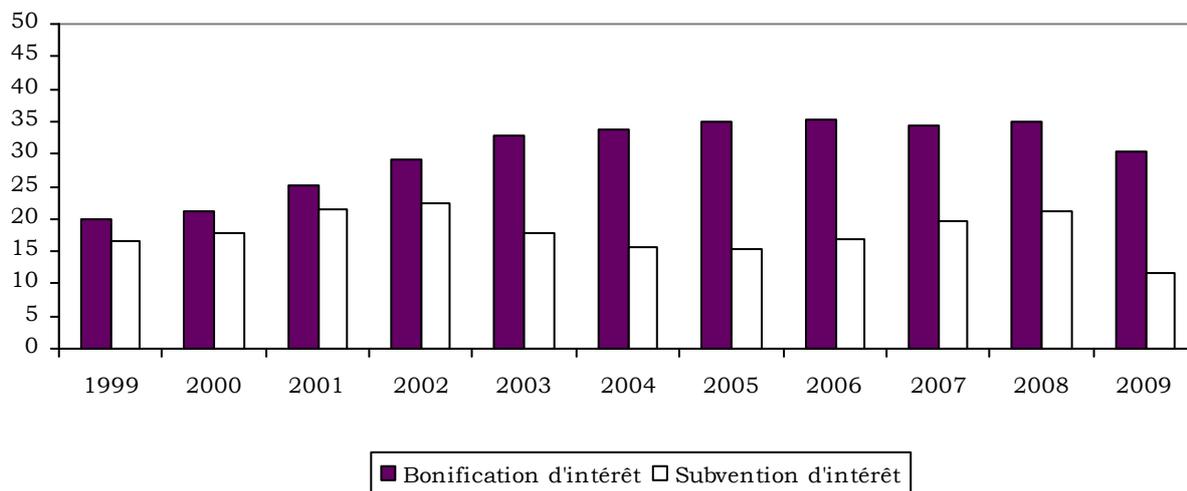
Depuis le 1^{er} février 2009, elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,75 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal du 03 février 2009.

Il en résulte que, suite à l'introduction de la bonification d'intérêt qui prend en compte les prêts jusqu'à concurrence de 175.000 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 2009, 318.565 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 30.473.677,70 euros soit quelque 2,53 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2009, 415,30 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

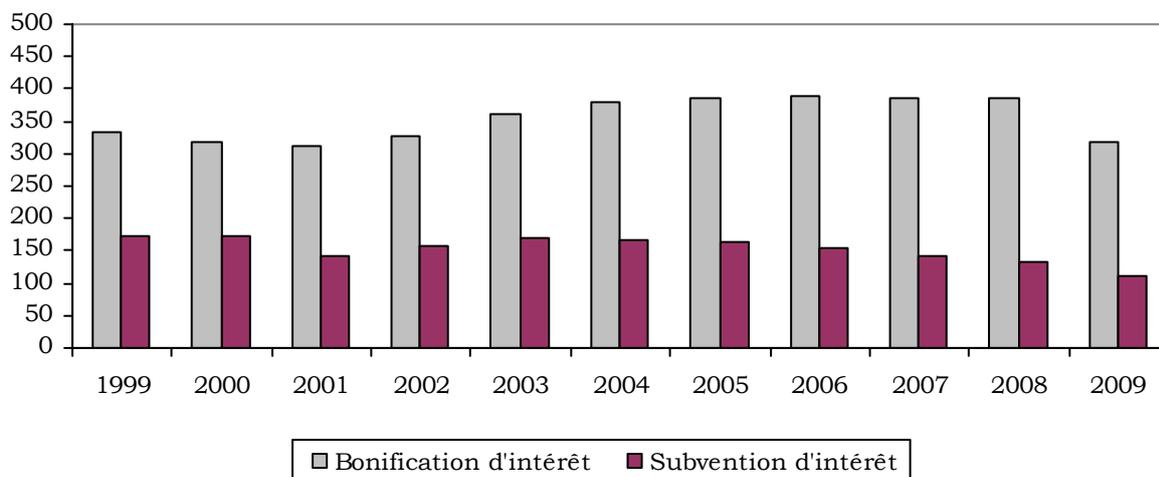
Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1999 et 2009 (en millions euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement

Aux 42.043.528,71 euros accordés en 2009 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 429.734 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1999 et 2009



Source et Graphique : Ministère 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	21,3	40,14
2001	21,39	25,1	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	30,47	11,56	42,04
2010	50*		
Total 1997 – 2009			603,29

* Budget voté par la Chambre des Députés

Source : Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt définies sous le point 1.1.1.2., l'Etat a accordé quelque 603 millions euros entre 1997 et 2009.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution des années précédentes, on peut constater pour l'année 2009, une nette diminution 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 78 garanties de l'Etat accordées en 2009 s'élevaient en moyenne à 56.780 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 public.

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.

113 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 171.053,45 euros ont connu une suite favorable en 2009.

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 2009, 18 demandes de garanties « crédits-taudis » d'un montant global de 1.025.000 euros ont connu une suite favorable et dont les montants varient entre 20.000 et 75.000 euros.

Entre 1989 et 2009, quelque 816 (2009 : 32) demandes ont été adressées au Ministère du Logement, dont 483 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 2009, 1051 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2009, 8 familles (12 en 2008) avec en tout 25 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 225.000 euros.

Au 1^{er} janvier 2009 : 111 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2009 : 104 prêts étaient en cours

L'actif, toujours en circulation, s'élève entre-temps à 1.413.727 euros.

Depuis 1987, le Ministère 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 2009

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 2009*

En 2009, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue plus de la moitié, soit 54,05 % 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 (32,78%). A relever que les différents pourcentages par situation de famille restent plus ou moins identiques à ceux de l'an 2008.

▪ *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2009*

Avec 44,06 % des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des célibataires et des personnes divorcées (42,60 %).

▪ *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2009*

Les bénéficiaires d'une prime ne disposant que d'un faible revenu imposable annuel (moins de 20.471 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 2009 sont relativement identiques par rapport aux différentes catégories de revenu.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2009

En 2009, 79,55 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

27,38 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 17.500 et 25.000 euros contre 30,26 % en 2008, alors que 63,44 % avaient un revenu imposable supérieur à 25.000 euros.

A relever également que 53,04 % des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement supérieur à celui obtenu en 2008.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2009

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (61,38%) à bénéficier en 2009 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2009 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2008.

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

Par rapport à 2008, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 70,00 % en 2009.

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

En 2009, 29,65 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 22.177 euros, alors que 30,10% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 22.177 et 27.295 euros.

d) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2009 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2008, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (85,49 %) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2009.

▪ *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 2009: 77,20% contre 77,30 % en 2008.

▪ *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 2009, 72,30 % des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, 43,68 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 87,81 % 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 2009*

En 2009, l'Etat a accordé 50,96 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

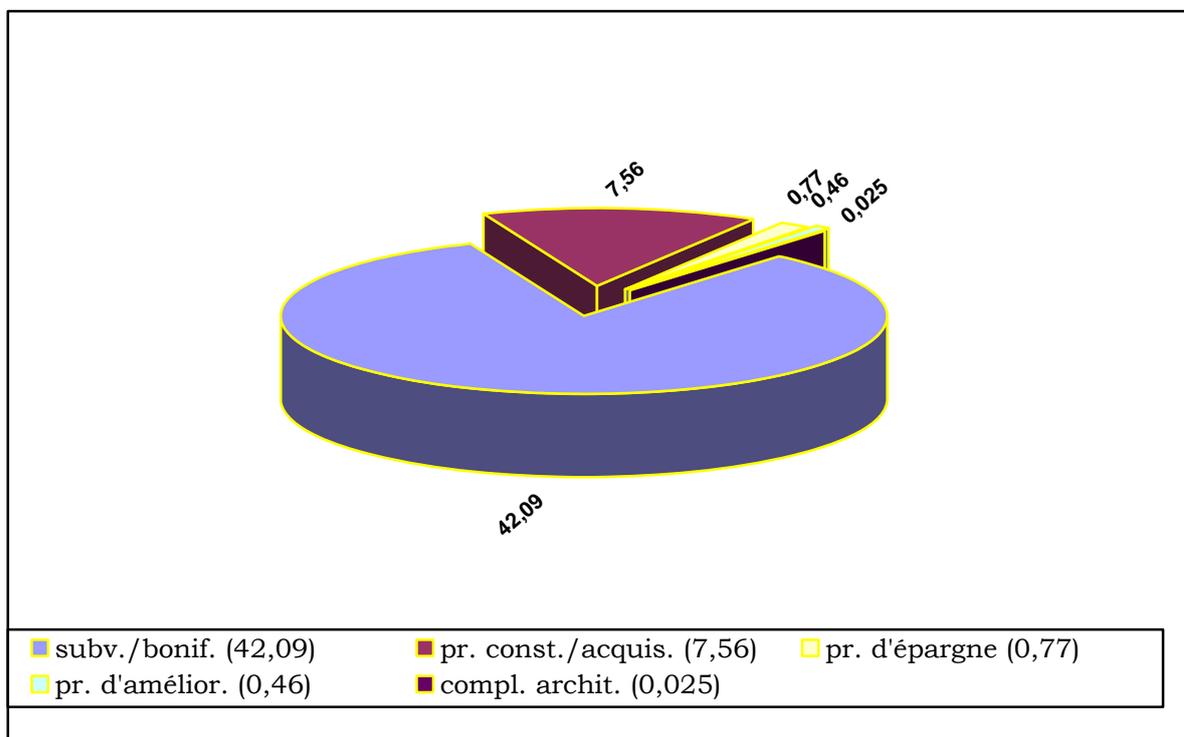
Tableau 17: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2009

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	7,567	1 641
Primes d'épargne	0,777	322
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	42,090	31 193
Primes d'amélioration et	0,467	230
Primes pour personnes handicapées physiques	0,015	1
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,025	23
Aide épargne-logement	0,020	196
Total	50,961	33 606

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009 a diminué par rapport à 2008 de 15,70 millions d'euros (-23,56 %).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2009 une diminution de 27,26 % par rapport à 2008.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2009
(en millions euros)



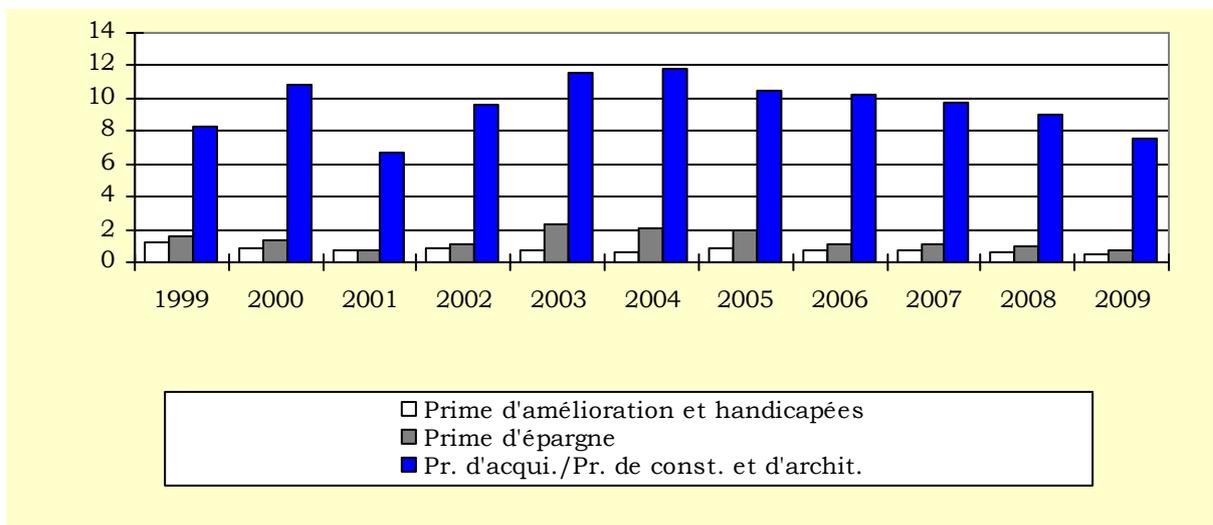
Source: Ministère du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2009

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 2009, 118,63 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

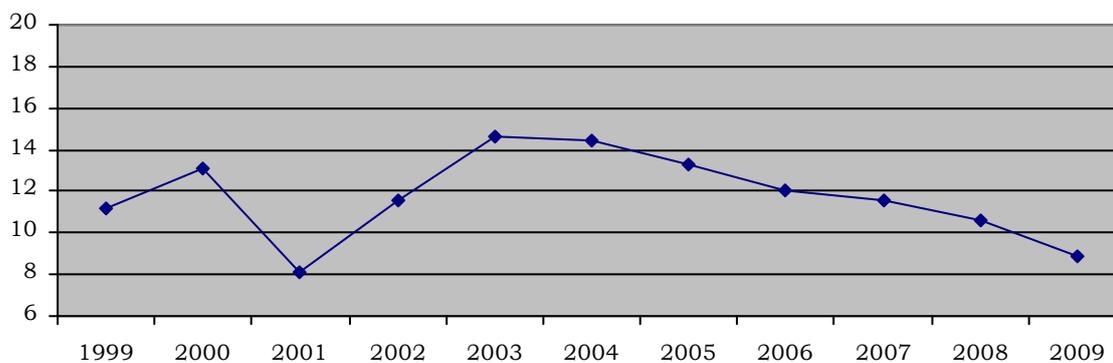
Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2009



Source : Ministère du Logement

Pour l'année budgétaire 2010, la Chambre des Députés a mis à la disposition du Ministère du logement un montant de 16,03 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 2009



Source: Ministère du Logement

Tableau 18: Aides individuelles : Les chiffres-clés de la période 2004 à 2010

Type d'aide individuelle	2004 *	2005 *	2006 *	2007 *	2008 *	2009 ¹	2010 °	TOTAL
subventions/ bonifications	51 500 000	52 000 000	53 000 000	54 180 651	56 600 000	43 000 000	50 000 000	360 280 651
primes construction	1 913 559	2 209 457	2 518 849	10 320 773	7 733 521	7 600 000	11 000 000	67 653 668
primes acquisition	8 009 558	7 723 470	8 426 401					
primes architecte	76 718	66 613	54 749					
primes épargne	1 982 661	1 679 713	1 050 889	859 590	943 055	750 000	1 500 000	8 765 908
primes amélioration	653 741	683 310	831 522	749 581	370 172	505 000	3 000 000	6 793 326
primes handicapés	24 683	15 493	28 217	9 151	-	15 000	25 000	117 544
carnet de l'habitat	-	-	6 048	1 294	-	1 300	165 000	173 642
garanties locatives	-	-	-	-	22 351	35 000	200 000	257 351
Aide épargne logement	-	39 300	22 900	16 300	14 000	21 600	50 000	164 100
Montants	64 160 963	64 417 356	65 939 575	66 137 340	65 683 099	51 927 900	65 940 000	444 206 190

* montants liquidés pendant l'année budgétaire

° montants votés par la Chambre des Députés

⁽¹⁾ budget prévisionnel 2009 (année budgétaire non encore conclue au moment de la rédaction du présent rapport – situation au 15 mars 2010)

1.2. Les aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2009

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

Ainsi, quasiment dans le sillage des mesures étatiques, 114 communes (92%) ont contribué en 2009 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 2009
(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	2,95	- 20,7
2009	3,46	+ 17,5
Total	39,24	

Source : Ministère de l'Intérieur

Ainsi, entre 1994 et 2009, 39,24 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 continuaient 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.

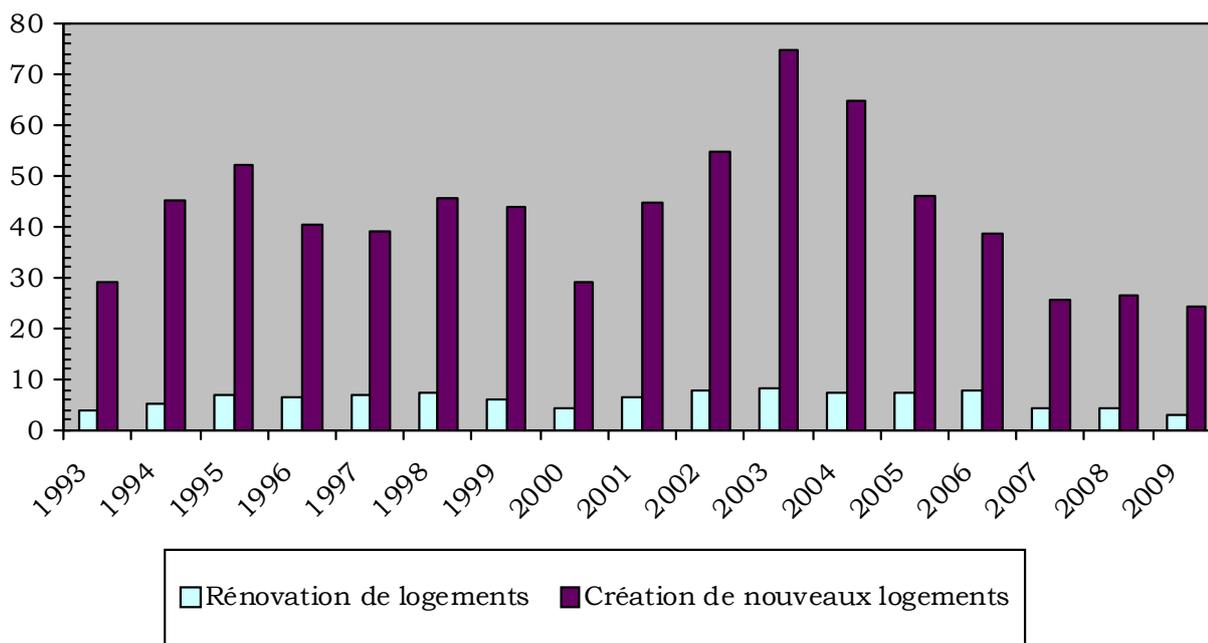
1.3.1. Remboursement de la TVA-Logement

(Source : Administration de l'Enregistrement et des Domaines)

En 2009, le montant des remboursements s'élève à 27.395.038 euros, dont 24.210.876 concernent des créations de logements (2008 : 26.303.659) et 3.184.162 concernent des rénovations (2008 : 4.519.362).

Le nombre des demandes de remboursement a baissé en comparaison avec l'année précédente : 4008 demandes introduites en 2009 contre 4305 en 2008.

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



Entre 1992 et 2009, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé 840,91 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, 735 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement, correspondant à 87,5% de l'ensemble des montants remboursés entre le 1^{er} février 1992 et le 31 décembre 2009.

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 106 millions euros ont été remboursés depuis 1992 (soit 12,5% de l'ensemble des montants de TVA remboursés).

Tableau 20 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2009

Année	Création de logements	Rénovation de logements	Total
1992	11 462 588	1 976 094	13 438 682
1993	28 909 097	3 700 674	32 609 771
1994	45 014 025	5 137 452	50 151 477
1995	52 134 212	6 865 330	58 999 542
1996	40 429 692	6 523 130	46 952 822
1997	38 944 676	7 053 027	45 997 703
1998	45 574 092	7 189 577	52 763 669
1999	43 664 770	6 183 818	49 848 588
2000	29 281 116	4 339 936	33 621 052
2001	44 854 606	6 436 012	51 290 618
2002	54 854 807	7 659 229	62 514 036
2003	74 681 667	8 201 698	82 883 365
2004	64 699 974	7 270 056	71 970 030
2005	46 070 105	7 476 542	53 546 647
2006	38 501 031	7 661 746	46 162 777
2007	25 607 530	4 334 715	29 942 245
2008	26 303 660	4 519 362	30 823 022
2009	24 210 876	3 184 162	27 395 038
TOTAL	735 198 525	105 712 559	840 911 084

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 21 : 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	3.111	19.965.084
2003	25.992	92.503.240
2004	34.811	127.341.779
2005	35.173	138.344.226
2006	39.684	150.601.275
2007	39.681	148.127.814
2008	41.657	151.698.355
2009	42.228	137.475.754
TOTAL	262 337	966 057 527

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.

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2009

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 9^{ème} programme pluriannuel de construction d'ensembles de logements subventionnés élaboré au cours du dernier trimestre 2009 et du premier trimestre 2010, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat et porte sur un nombre total de logements d'environ 8.500 unités. Ledit programme succèdera au 8^{ème} programme pluriannuel, arrêté par règlement grand-ducal du 31 mars 2004.

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 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.

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 Ministère 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, de Mondercange ainsi que de Bettembourg ont élaboré ou sont en train de finaliser des projets de logements pour étudiants dont certains ont pu être terminés au cours de l'année 2009, notamment le projet « Maison Bicheler » de la commune de Mondercange.

Il est à noter que de plus en plus de communes ont manifesté leur intérêt en vue d'une collaboration avec le ministère du Logement et l'Université de Luxembourg pour la réalisation de projets de logements pour étudiants notamment la Ville de Dudelange ainsi que la commune de Bascharage et la commune de Sanem.

En 2009, 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 notamment à « rue Charles VI », « rue Lamoiresnil », « 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 de la source », « rue Portland », « rue du Fossé » et « rue J.P Michels ». Elle a entamé les travaux d'infrastructures relatif au projet « Nonnewisen » ainsi que les travaux de construction de l'école y afférente.

La commune de Schifflange a démarré 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 finalisé en 2009 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 Bascharage, Bertrange, Bettembourg, Dudelange, Eschweiler, Heinerscheid, Hesperange, Junglinster, Koerich, Mondercange, Sanem, et Dudelange ont été 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 terminé la réalisation de son projet de logements pour personnes défavorisées à Luxembourg (rue Michel Rodange).

Le projet de l'a.s.b.l. « Agedoc » (logements pour étudiants) est en cours de finalisation.

L'Association Luxembourg Alzheimer asbl » a abandonné son projet de réalisation de logements spécifiques. Pour autant, ledit projet sera repris en grande partie par l'a.s.b.l. Jongenheem.

L'association « Ennerdaach a.s.b.l. » a entamé les travaux de construction et de transformation du projet 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.

Le projet d'aménagement de logements locatifs dans l'ancien presbytère à Pintsch par la Fabriques d'Eglise de Pintsch est en cours de finalisation.

Le parc locatif du **Fonds pour le développement du logement et de l'habitat** est le plus important du pays avec 1560 unités de logement au 31 décembre 2008, contre 1517 au 31 décembre 2007 soit une progression de 2,8%. 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 2/3 du parc locatif du Fonds.

Au 31 décembre 2008, le Fonds a réalisé 1123 ventes contre 1073 au 31 décembre 2007 soit une progression de 4,7%. Ces ventes ont été réalisées à Schifflange (rue Denis Netgen), à Differdange (Peschkopp), à Rumelange (rue de la Fonderie) ainsi qu'à Luxembourg (Eescherschmelz et Lux-Neudorf).

Le Fonds a étudié plusieurs projets, notamment à Arsdorf, Asselborn, Diekirch, Dommeldange, Erpeldange, Fentange, Hautcharage, Hesperange, Leudelange, Mondorf, Oberpallen, Schifflange, Soleuvre et Tuntange.

Divers immeubles et terrains ont été acquis pour 5.139.262 euros dont 914.254 euros pour les terrains.

Le Fonds a continué entre autres ses projets à « Luxembourg- rue de Strasbourg, rue Laurent Ménager et rue de Hollerich », à « Sandweiler, Maison Massard », à « Mersch, Hinter Jans », à « Esch, rue Pierre Kersch et Rte de Luxembourg », à « Hosingen, Haaptstrooss », à « Remich, St. Nicolas », à « Dudelange, Gare-Usines » et à « Pétange, rue Guillaume » et bien entendu le projet d'envergure « Nonnewisen » à Esch-sur-Alzette.

Il a clôturé divers projets sis à Luxembourg, à Echternach, à Niederkorn, à Differdange et à Rodange.

Plusieurs projets ont pu être démarrés ou vont démarrer sous peu notamment à « Colmar-Berg, rue de la Poste », à « Esch, Blvd. JF Kennedy », à « Lenningen,

Maison Irrthum », à « Differdange, rue Pasteur », au « Cents, Carmel Lot V et VI », et à « Pintsch, Enneschte Wee ».

Entre 1997 et fin 2009, **la SNHBM** a construit au total 628 logements dont 616 en accession à la propriété et 12 appartements affectés au secteur locatif social. 58 logements sont encore en phase de construction respectivement de parachèvement et les acquéreurs pourront emménager au cours de la première moitié de 2010.

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.

Projets :

- Charles VI : la Ville de Luxembourg a confié à la Société une mission d'architecte et d'entreprise générale en vue de la construction de 42 appartements et d'une surface commerciale. Les travaux de construction ont démarré en automne 2008 et seront probablement achevés au printemps de l'année 2011.
- Plateau de Kirchberg – Domaine du Kiem : ce projet 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 –devrait s'achever début 2010 et les travaux de viabilité des terrains pourront démarrer en automne 2010.
- Bonnevoie – Itzigerknupp : ce projet couvre quelque 13,5 hectares de terrain et 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.
- Schuttrange – la finalisation de 18 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie a permis l'emménagement des acquéreurs en automne 2009 sur base du bail emphytéotique.
- Dudelange - la Société a achevé 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.
- Kehlen - la Société a finalisé un projet d'aménagement particulier prévoyant la construction de deux immeubles résidentiels avec au total 24 appartements. Le démarrage des travaux de construction est prévu pour début 2010.
- Junglinster - la Société réalisera un ensemble d'environ 50 logements, comprenant 26 maisons unifamiliales et une vingtaine d'appartements. Les travaux de construction sont prévus pour 2011 dès que les travaux d'infrastructures seront achevés.
- Mensdorf - la Société a entamé les études et les travaux préparatoires en vue de la construction de 17 maisons unifamiliales. Les plans des immeubles sont à l'étude et les travaux de viabilité pourront démarrer avant la fin de l'année 2010.

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.

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 trois dernières années, la Société a investi environ 31 millions euros pour l'achat de 56 hectares de terrains répartis sur différents sites. Les réserves foncières de la Société ont ainsi été substantiellement élargies et couvrent quelque 110 hectares de terrains.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2009

Pendant la période allant de 1990 à 2009, l'Etat a accordé quelque **3,28 milliards** euros sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

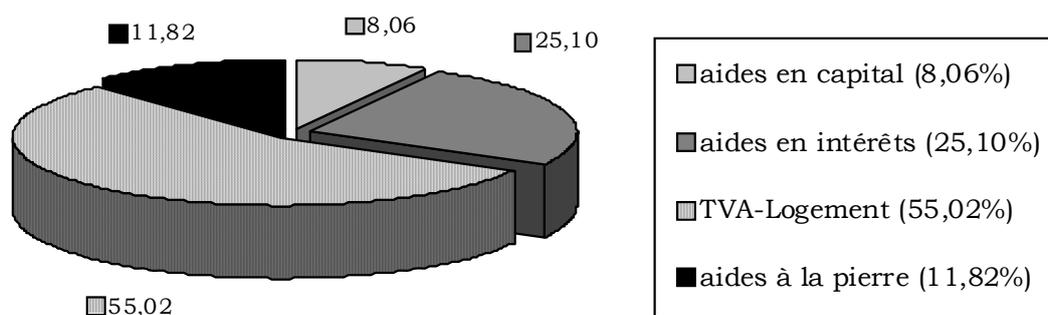
- 264,36 millions euros (8,06 %) versés sous forme d'aide en capital (dont 8,9 millions en 2009) ;
- 823,95 millions euros (25,10 %) sous forme d'aide en intérêt (dont 43 millions en 2009) ;
- 388,05 millions euros (11,82 %) sous forme d'aide à la pierre (dont 69,14 millions en 2009).

840,91 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 27,40 millions euros en 2009).

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 966,06 millions euros (dont 137,48 millions euros en 2009).

La faveur fiscale globale en matière de TVA-Logement s'élève donc à 1.807 millions euros, soit 55,02 % du montant total des aides étatiques.

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



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 ;
et sur rendez-vous :
- 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 Ministère 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 2009 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 Ministère, 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.

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 construction » - téléphone vert de l'**OekoZenter Lëtzebuerg asbl**

Le service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Lëtzebuerg profite d'un soutien financier de la part du ministère du Logement. Il complète le Service Info-Logement dans ses activités de consultation. Le service « Info-Logement » du ministère 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'OekoZenter.

- A partir de mars 2009, le service « Conseils écologiques en construction », assuré par l'OekoZenter Lëtzebuerg, était également disponible les mardis-après-midi (sur base de rendez-vous) aux Biergeramt à Esch-sur-Alzette. Un nouveau dépliant bilingue à ce sujet a été publié.

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 clients recherchent des informations sur la rénovation énergétique des constructions anciennes.

d) Thermographie

Le Ministère du Logement a réalisé des thermographies gratuites pour les propriétaires de maisons d'habitation âgées de plus de 10 ans, qui présentaient des problèmes d'humidité et/ou de moisissures.

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 2009 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'Etat et le Centre d'Etudes de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques (CEPS/INSTEAD).

Le programme de travail de l'Observatoire de l'Habitat 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 2009 reprennent les deux thèmes suivants issus du programme de travail régulier annexé à la convention cadre :

- le potentiel foncier constructible 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 :

- la consommation foncière dans les communes ;
- le traitement des données de la Publicité Foncière transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ;
- les préférences et la satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg.

3.1. *Potentiel foncier et consommation foncière*

L'objectif principal de l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat est de localiser, quantifier et qualifier les terrains disponibles dans chaque commune du Luxembourg.

En 2009, la base de données « Disponibilité foncière 2007 » a été mise à jour en intégrant les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.), ainsi que les Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) des 116 communes du Luxembourg, après validation par le Ministère de l'Intérieur. Enfin, un contrôle visuel à partir des photographies aériennes a été effectué pour l'ensemble du pays pour déterminer le statut d'occupation des parcelles.

L'exploitation de ces données a permis la création de nouveaux indicateurs, tel que le taux de disponibilité au sein des zones d'habitat, en complément de ceux créés à partir de la base de 2004. Les résultats ont été présentés dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°13 « Le potentiel foncier constructible théorique pour

l'habitat au Luxembourg en 2007 » publiée lors de la Semaine Nationale du Logement en octobre 2009.

En résumé, en 2007, 2 712 hectares étaient disponibles pour l'habitat dans les zones constructibles des communes. A l'échelle des communes, Luxembourg-Ville est de loin celle où il reste le plus de terrains constructibles pour l'habitat (211 hectares), représentant près de 8% de la superficie totale des terrains disponibles pour l'habitat. Le taux de disponibilité au sein des zones d'habitat montre que près d'un quart (22%) des zones destinées à l'habitat dans les communes étaient encore disponibles. Enfin, un tiers (33%) des terrains constructibles pour l'habitat en 2007, soit 908 hectares, étaient rapidement mobilisables (en moins de deux ans).

En complément à la base « Disponibilité foncière 2007 », une nouvelle base « Consommation foncière 2007 » a été élaborée. Cette dernière permettra d'identifier et de quantifier les parcelles qui ont été consommées entre 2004 et 2007. Par ailleurs, des démarches ont été engagées auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie pour identifier la nature des propriétaires des terrains disponibles : personnes physiques ou morales, propriétaires publics, etc. Enfin, des fichiers de population ont été obtenus auprès des communes du pays en 2009. Ces fichiers seront utilisés pour compléter l'étude du potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2010.

3.2. Prix immobiliers proposés dans les annonces

En ce qui concerne les prix de l'immobilier, la collecte des annonces parues dans les médias luxembourgeois (dans la presse généraliste, la presse spécialisée et sur internet), commencée en 2003, s'est poursuivie en 2009. A la fin de l'année, la base de données regroupait environ 350 000 annonces, dont 79 300 collectées en 2009. Ces données ont été utilisées pour le calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés, qui permettent de suivre les évolutions de l'offre et des prix proposés à la vente et à la location. Elles ont également été exploitées pour une mise à jour semestrielle de la carte interactive des prix annoncés par commune sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat.

3.2.1. Prix annoncés à la vente

Le nombre d'offres de vente s'est nettement réduit au cours de l'année 2009 : -16,00% pour le nombre d'annonces de ventes de maisons et -15,30% pour les appartements au 4^{ème} trimestre 2009 par rapport au même trimestre de l'année précédente. La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de vente d'appartements et de maisons s'est très nettement réduite depuis la fin de l'année 2008. Cette part des nouvelles annonces atteint seulement 58% pour les maisons et 50% pour les appartements au 4^{ème} trimestre 2009. Les annonces de vente sont donc souvent présentes plus longtemps dans la presse et sur internet. Les prix annoncés des maisons à la vente ont en revanche subi une forte hausse au cours de l'année 2009, comme l'indique le tableau 21 : +3,03% entre le 4^{ème} trimestre 2008 et le 4^{ème} trimestre 2009.

Quant aux offres de vente d'appartements, la hausse des prix annoncés a légèrement ralenti au 4^{ème} trimestre 2009 (+0,33% par rapport au trimestre précédent), mais cette hausse reste importante sur un an (+3,70%).

Tableau 22 : Indicateurs des prix annoncés à la vente au 4^{ème} trimestre 2008 (en euros courants)

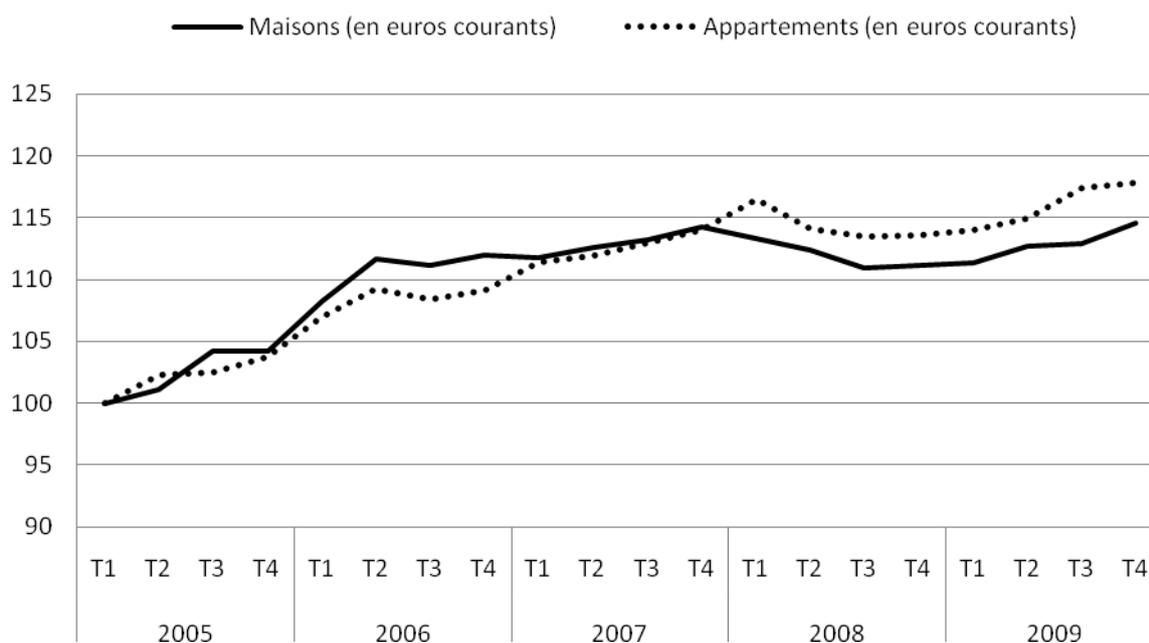
Segments	Annonces relevées au 4 ^{ème} trimestre 2009	Indicateur au 4 ^{ème} trimestre 2009	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	8 496	114,57	+1,43 %	+3,03 %
Vente d'appartements	14 774	117,79	+0,33 %	+3,70 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Sur une période plus longue, le graphique 18 indique une nette tendance à la hausse des prix annoncés des maisons et des appartements depuis le 1^{er} trimestre 2009, après une baisse sensible de ces prix au cours de l'année 2008. Les prix annoncés à la vente semblent ainsi avoir retrouvé, puis dépassé, leur niveau du 1^{er} trimestre 2008 au cours du second semestre 2009.

Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^{ème} trimestre 2009 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la vente (en euros courants et également en euros constants, c'est-à-dire déflatés de l'inflation) sont disponibles sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

3.2.2. Prix annoncés à la location

Contrairement aux annonces de vente, le nombre d'offres de location a très nettement augmenté depuis un an : +16,05% pour le nombre d'annonces de location de maisons et surtout +44,41% pour les appartements au 4^{ème} trimestre 2009 par rapport au même trimestre de l'année précédente. La part des nouvelles annonces dans le total des annonces de vente d'appartements et de maisons s'est très légèrement réduite par rapport au 4^{ème} trimestre 2008. Cette part des nouvelles annonces est proche de 79% pour les maisons et 78% pour les appartements au 4^{ème} trimestre 2009.

Les loyers annoncés des maisons ont connu une nette hausse aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2009, avant de baisser légèrement au 4^{ème} trimestre 2009, comme indiqué dans le tableau 22. La hausse des loyers annoncés reste toutefois assez nette sur l'année 2009 (+2,86 % entre le 4^{ème} trimestre 2008 et le 4^{ème} trimestre 2009).

En revanche, les loyers annoncés des appartements ont baissé en 2009 (-2,24% entre le 4^{ème} trimestre 2008 et le 4^{ème} trimestre 2009). Cette baisse des loyers annoncés a été particulièrement forte aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2009.

Tableau 23 : Indicateurs des prix annoncés à la location au 4^{ème} trimestre 2008 (en euros courants)

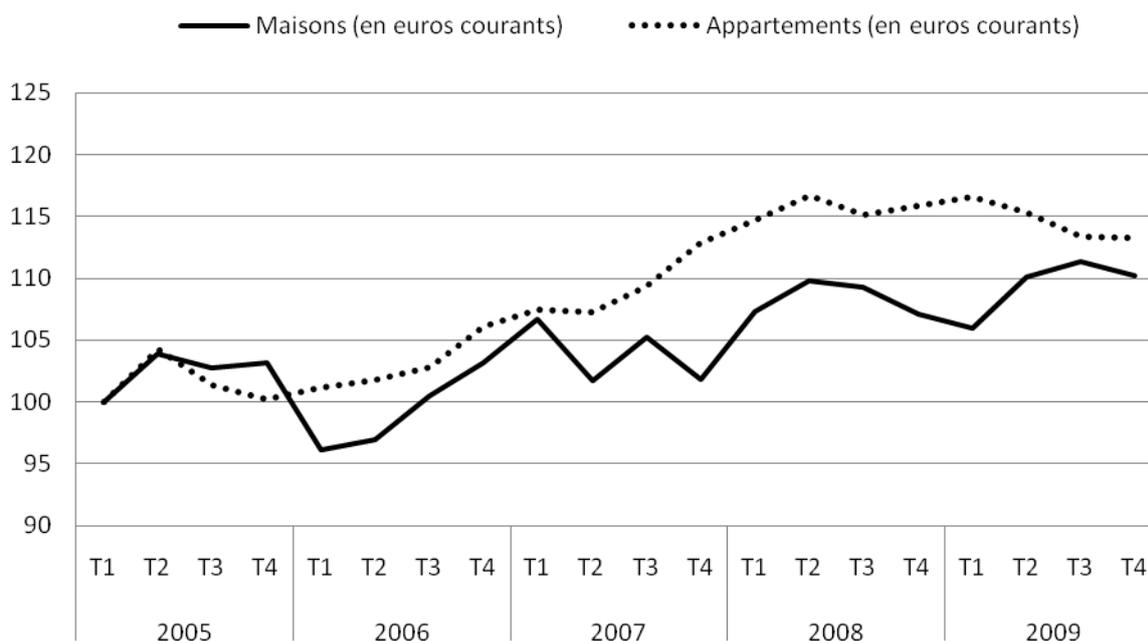
Segments	Annonces relevées au 4^{ème} trimestre 2009	Indicateur au 4^{ème} trimestre 2009	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	882	110,21	-1,01 %	+2,86 %
Location d'appartements	5 782	113,29	-0,11%	-2,24 %

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Sur une période plus longue, le graphique 19 suggère que les loyers annoncés des maisons et des appartements sont aujourd'hui nettement supérieurs à leurs niveaux de l'année 2006. Toutefois, les loyers annoncés des appartements ont baissé au cours de l'année 2009, et sont revenus à des niveaux très proches de ceux proposés au 4^{ème} trimestre 2007.

Graphique 19 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^{ème} trimestre 2009 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat

Les indicateurs trimestriels des prix annoncés à la location (en euros courants et en euros constants) sont disponibles sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

3.2.3. Prix annoncés par commune

Les données issues des annonces immobilières alimentent également la « borne prix » de l'Observatoire de l'Habitat. Celle-ci, accessible sur le site 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 du Grand-Duché.

3.3. *Données issues de la Publicité Foncière*

L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines (A.E.D.) et l'Observatoire de l'Habitat ont engagé une collaboration active sur l'analyse des transactions immobilières. Cette collaboration se fonde sur les données de la Publicité Foncière, qui comporte les prix des transactions immobilières provenant des actes notariés.

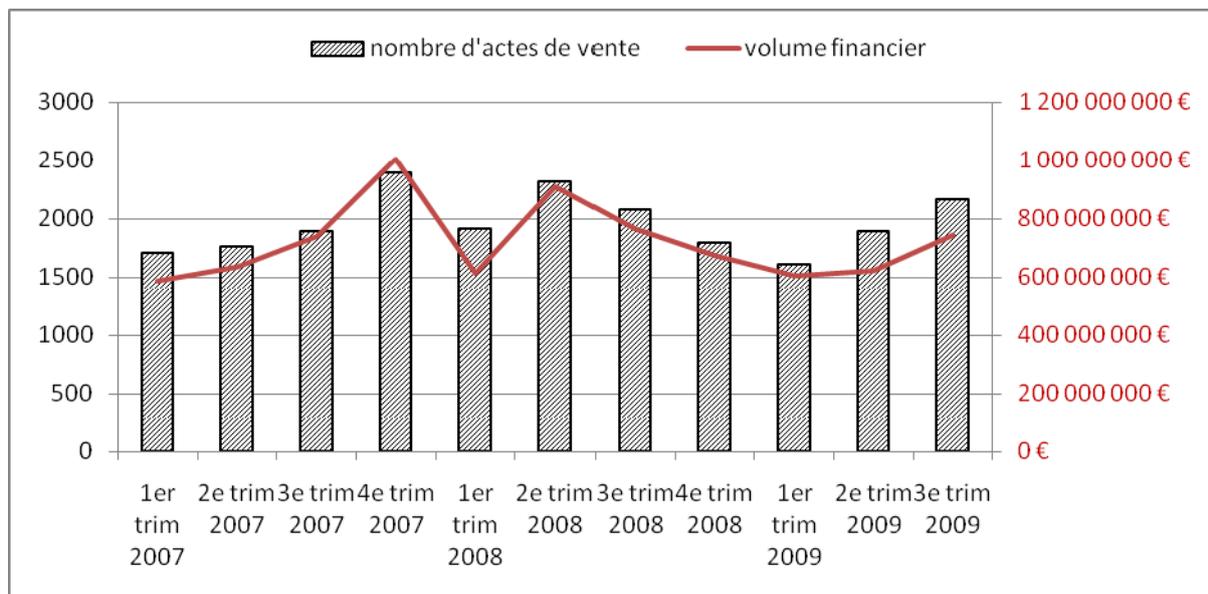
En 2009, l'Observatoire de l'Habitat a diffusé pour la première fois une information basée sur les actes de vente enregistrés par l'A.E.D., dans le cadre d'une brochure diffusée lors de la Semaine Nationale du Logement. Cette brochure présentait des statistiques sur les ventes de maisons, d'appartements et de terrains au Luxembourg entre janvier 2007 et juin 2009. Par ailleurs, l'Observatoire de

l'Habitat a créé une rubrique sur son site internet reprenant ces informations sur les ventes enregistrées, complétées par de nouvelles statistiques sur les prix de vente enregistrés des appartements.

3.3.1. Evolution des ventes enregistrées

Après une année 2008 marquée par un ralentissement progressif de l'activité sur les marchés immobiliers et fonciers, la reprise amorcée au 2^{ème} trimestre 2009 s'est confirmée au 3^{ème} trimestre 2009. En effet, le nombre d'actes de vente enregistrés a augmenté de près de 11% entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2009. Le volume financier correspondant à ces ventes s'est, lui aussi, fortement accru : + 121 millions d'euros, soit une hausse de 20%.

Graphique 20 : Evolution des ventes enregistrées entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^{ème} trimestre 2009 (ventes de maisons, d'appartements et de terrains)



Dans le détail, les ventes de maisons représentent environ 31,5% des actes de vente de biens immobiliers et fonciers en 2009. Après une forte baisse du nombre de ventes de maisons à la fin de l'année 2008, l'activité sur ce segment est en progression depuis le 2^{ème} trimestre 2009. Le nombre de ventes de maisons a ainsi augmenté de 17% entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2009, passant de 605 à 710 actes. Les volumes financiers correspondant à ces ventes ont suivi une évolution similaire, passant d'environ 252 millions d'euros au 2^{ème} trimestre à 289 millions d'euros au 3^{ème} trimestre 2009 (+15%). L'activité sur ce segment est ainsi équivalente à celle relevée un an plus tôt, au 3^{ème} trimestre 2008.

En ce qui concerne les ventes d'appartements, qui représentent environ 53,2% du total des ventes de biens immobiliers et fonciers en 2009, les évolutions sont similaires à celles relevées pour les maisons. Le nombre de ventes enregistrées est

en progression depuis le 1^{er} trimestre 2009, avec en particulier une hausse de 11% des ventes enregistrées pour les appartements entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre 2009. Cette augmentation de l'activité s'accompagne d'une hausse du volume financier des ventes d'appartements dans des proportions similaires : +7%. Ainsi, l'activité sur ce marché retrouve un certain dynamisme après la baisse observée entre le 2^{ème} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009.

Enfin, les ventes de places (terrains en zone constructible) représentent environ 15,3% du total des ventes de biens immobiliers et fonciers en 2009. Le nombre de ventes de places s'est également accru au 3^{ème} trimestre 2009, avec 321 ventes de places relevées, ce qui correspond à une hausse de 22% par rapport au trimestre précédent. Le volume financier de ces ventes de terrains constructibles a plus fortement augmenté, passant de 68 millions d'euros au 2^{ème} trimestre à 131 millions au 3^{ème} trimestre 2009.

3.3.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Les données brutes de l'extrait de la Publicité Foncière ne sont pas directement exploitables pour effectuer des moyennes statistiques. Le recours préalable à des méthodes de transformation, de correction et de sélection des actes saisis est donc nécessaire pour harmoniser au mieux les données. La production d'une statistique sur les prix de vente moyens des maisons et des terrains s'est avérée totalement exclue en raison d'un manque de fiabilité.

Les analyses ont donc porté exclusivement sur les prix des appartements. L'Observatoire de l'Habitat a ainsi proposé sur son site internet des informations sur les prix de vente des appartements, en distinguant les Ventes d'appartements en état Futur d'Achèvement (V.F.A.) des ventes traditionnelles. L'interprétation des résultats globaux reste problématique en raison de la très grande dispersion des montants de transactions originels autour de la moyenne, remettant en cause la représentativité de cette dernière. Le prix de vente moyen obtenu reflète un ensemble de biens immobiliers très hétérogènes correspondant, en quelque sorte, à la combinaison entre la vente d'un petit appartement ancien à rénover et celle d'un grand appartement neuf et luxueux. La solution qui a été privilégiée pour réduire cette hétérogénéité a consisté à définir des segments plus homogènes en tenant compte plus particulièrement de la surface du bien. L'Observatoire a donc proposé des prix moyens pour 7 classes de surface, depuis les appartements de moins de 50 m² jusqu'aux appartements de 100 m² et plus.

Les résultats suggèrent que les prix moyens des appartements à la vente ont plutôt diminué dans la plupart des segments au cours du 1^{er} et du 2^{ème} trimestre 2009, avant de se stabiliser au 3^{ème} trimestre 2009.

Ces résultats seront affinés en 2010, et la création d'un tableau de bord trimestriel des prix de vente des appartements est en cours d'élaboration.

3.4. Préférences et satisfaction résidentielles

Une analyse qualitative de la demande de logements au Luxembourg a été menée à partir d'une enquête réalisée par le CEPS/INSTEAD au printemps 2005 auprès d'un échantillon de 600 résidents âgés de 18 ans et plus. Cette analyse a porté sur les préférences résidentielles et la satisfaction des résidents concernant leur logement et leur localisation. Les résultats ont été publiés dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°12 « Préférences et satisfaction résidentielle des habitants du Luxembourg - Un aperçu ». Il en ressort un décalage entre une satisfaction résidentielle forte concernant le logement occupé et une situation plus contrastée concernant la localisation. Dans l'arbitrage entre localisation souhaitée et type de logement préféré, c'est ce dernier qui semble en fait « prioritaire ».

3.5. Capacité d'achat des ménages et taux d'effort

Une deuxième étude sur le poids du logement dans le budget des ménages a été conduite à partir des données de l'enquête PSELL3/EU-SILC. Les résultats ont été présentés dans la Note de l'Observatoire de l'Habitat n°11 « Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et 2006 ». Cette étude a permis de constater que le poids du logement est sensiblement plus lourd pour les ménages à revenu modeste que pour ceux qui ont un niveau de vie supérieur. Surtout, le poids du logement s'est plus fortement accru pour les ménages modestes que pour les ménages aisés. Ce décalage entre les ménages provient en particulier du fait que le revenu disponible des ménages à revenu modeste a augmenté plus faiblement que celui des ménages plus aisés entre 1996 et 2006. Il résulte de cette évolution que les écarts socio-économiques entre les ménages modestes et aisés se sont creusés.

3.6. Semaine Nationale du Logement

Comme chaque année, les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat ont été présentés lors de la 12^{ème} Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 2 au 5 octobre 2009. Cette manifestation a nécessité entre autres :

- la conception d'un affichage mural pour le stand de l'Observatoire. Cet affichage comportait un panneau de présentation de l'Observatoire, quatre panneaux consacrés aux indicateurs de potentiel foncier constructible pour l'habitat en 2007 et deux panneaux sur les ventes de terrains en zone constructible entre 2007 et 2009 ;
- la création d'une brochure d'information sur les ventes de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg de janvier 2007 à juin 2009 ;
- l'actualisation des indicateurs de potentiel foncier avec les données de 2007 sur le site internet de l'Observatoire.

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

L'Observatoire de l'Habitat a assuré la maintenance et la mise à jour de son site internet (www.observatoire.ceps.lu) :

- l'actualisation trimestrielle des rubriques consacrées aux prix annoncés à la vente et à la location ;
- la mise à jour semestrielle de la carte interactive des prix annoncés par commune ;
- la création d'un onglet dédié aux prix de vente enregistrés pour les biens immobiliers et fonciers, avec une partie spécifique pour les prix des appartements selon leur surface ;
- la mise à jour des indicateurs de potentiel foncier ;
- l'actualisation des publications telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés, les Notes et le Rapport d'activité de l'Observatoire de l'Habitat.

3.8. Intervention à la Commission du Logement

L'Observatoire de l'Habitat a été invité en novembre 2009 à présenter ses résultats à la Commission du Logement de la Chambre des Députés. Ce fut l'occasion de faire le point sur les grandes tendances relevées sur le marché immobilier en termes d'offre et de prix, à la vente et à la location, à l'aide des indicateurs de prix annoncés. Cette intervention à la Chambre Parlementaire a également permis de présenter les premiers résultats de l'exploitation du fichier de la Publicité Foncière. Ce fut enfin l'occasion de revenir sur la mise à jour des indicateurs de potentiel foncier disponible pour l'habitat.

Le Président de la Commission du Logement a proposé à l'Observatoire de venir présenter régulièrement ses travaux à la Commission.

3.9. Land prices study

L'Observatoire de l'Habitat a participé à une étude sur la problématique de l'utilisation et de la disponibilité des terrains. Cette étude est pilotée par l'European Environment Agency (EEA). Elle vise plus précisément à analyser les pratiques d'intervention sur les prix fonciers comme instrument d'aménagement et de gestion du développement humain. Un premier rapport a été restitué en janvier 2010.

4. Nouveautés dans la législation

En 2009, les nouveaux textes légaux et réglementaires du Ministère du Logement ont été les suivants:

Règlement grand-ducal du 3 février 2009 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° 18 du 13 février 2009, pp. 185-187)

* Depuis la *dernière augmentation* du montant maximum pris en considération pour le calcul de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt opérée *en mai 2000*, le coût de la construction, le prix par m² de surface habitable et les prix des terrains à bâtir ont augmenté d'une manière considérable.

Les prix des logements se sont stabilisés depuis un certain temps, et ceci surtout depuis le début de la crise financière en 2008. Le moment a donc été idéal pour adapter enfin ces taux-plafonds. Pour ne pas engendrer une nouvelle augmentation des prix des logements, cette adaptation n'a pas pu être opérée au cours des dernières années.

En procédant aux deux augmentations émargées, le Gouvernement a montré sa détermination à continuer une politique active du logement favorisant l'accession des particuliers à la propriété d'un logement.

Cependant, les nouveaux plafonds fixés dans le cadre de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt sont uniquement applicables aux prêts hypothécaires conclus après le 1^{er} janvier 2009 (et en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement). Par conséquent:

* pour le calcul de la subvention d'intérêt:

- en cas d'un prêt hypothécaire conclu *avant* le 1^{er} janvier 2009, le plafond de 125.000 euros demeurera applicable;
- en cas d'un prêt hypothécaire conclu *après* le 1^{er} janvier 2009, il sera pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 € par logement.

* pour le calcul de la bonification d'intérêt:

- en cas d'un prêt hypothécaire conclu *avant* le 1^{er} janvier 2009, le plafond de 150.000 euros demeurera applicable;
- en cas d'un prêt hypothécaire conclu *après* le 1^{er} janvier 2009, il sera pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 € par logement.

* Le règlement grand-ducal introduit une nouvelle aide, à savoir une subvention d'intérêt et d'une bonification d'intérêt en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'assainissement énergétique d'un logement.

Dorénavant, une subvention d'intérêt ou une bonification d'intérêt est également possible en cas de prêt contracté uniquement pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par la *réglementation instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables* (cf. règlement grand-ducal du 20 avril 2009 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables, publié au Mémorial A n° 83 du 28 avril 2009).

Ce prêt hypothécaire doit avoir été contracté *après le 1^{er} janvier 2009*.

L'objectif consiste donc à *promouvoir l'amélioration des performances énergétiques* notamment *par rapport aux logements*.

Or, vouloir réduire le taux de consommation d'énergie d'un logement nécessite dans la plupart des cas des investissements financiers substantiels que des *ménages à faible revenu et/ou avec des enfants à charge* ne sont que rarement capables de réaliser de leurs propres moyens. Par conséquent, ils se trouvent contraints d'avoir recours à un prêt hypothécaire.

Pour soutenir les ménages à réaliser les travaux qui s'imposent pour assainir sur le plan énergétique leur logement, il convient de les faire bénéficier d'une subvention d'intérêt respectivement d'une bonification d'intérêt, de sorte qu'ils n'aient pas à supporter l'intégralité de la charge mensuelle relative au remboursement d'un tel prêt hypothécaire.

Les prêts hypothécaires contractés en vue de réaliser une augmentation de la performance énergétique des logements sont pris en considération jusqu'à un plafond de 50.000 € par logement.

[N.B. De telle sorte, le montant maximal « subventionnable » des prêts hypothécaires contractés par un ménage ayant, par exemple, acquis un logement existant (maison ou appartement) et qui, à côté des travaux d'amélioration traditionnels, aimerait également améliorer le bilan énergétique de son nouveau logement, serait de 225.000 €, soit 175.000€ pour le prêt relatif à l'acquisition du logement, et 50.000 € par rapport au prêt contracté pour effectuer des travaux spécifiques en matière d'assainissement énergétique de leur logement existant.]

La détermination de cette nouvelle *subvention d'intérêt* se fera *en fonction du revenu et de la situation de famille* du demandeur.

Si l'aide est demandée sous forme de *bonification d'intérêt*, elle se fera *en fonction du nombre des enfants à charge*, et ceci conformément aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Règlement grand-ducal du 6 avril 2009 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 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;
- c) le règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de **l'aide au financement de garanties locatives** prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(publié au Mémorial A n° 76 du 16 avril 2009, pp. 918-920)

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

Suite à une nouvelle diminution générale des taux d'intérêts opérés par la Banque Centrale Européenne, et dans le sillage de cette baisse, la diminution des taux pour les prêts hypothécaires, le Conseil de Gouvernement a décidé, sur proposition du Ministre du Logement, de diminuer le taux social de 2,20% à 2,00% pour tous les prêts hypothécaires sociaux, et ceci avec effet à partir du 1^{er} avril 2009.

* La réglementation sur les logements locatifs sociaux, en l'occurrence 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, n'a pas toujours permis une attribution équitable des logements, en prévoyant:

- un 1^{er} classement des demandes en fonction du logement adapté (article 8);
- puis, un 2^e classement des demandes en fonction du taux des loyers, tout en excluant les demandes avec un taux de loyer supérieur aux 4 valeurs les plus faibles (article 9);
- enfin, un 3^e classement des demandes en fonction des conditions de logement actuelles avec priorités déterminées et énumérées (article 10).

Une telle façon de classer et d'exclure les demandes ne présuppose pas une entité collégiale, telle par exemple une commission, pour évaluer les dossiers. Tout au contraire, une telle réglementation préconise l'attribution des logements avec une précision rigoureuse sans égard à la situation socio-familiale des candidats-locataires en favorisant a priori le critère « revenu » avant tout autre critère qui pourrait, le cas échéant, se révéler plus important.

Il a donc été proposé de ne prévoir dans le règlement ni une liste exhaustive des critères à prendre en compte, ni un ordre de priorité des critères d'attribution, mais de laisser plutôt au promoteur public le soin de pondérer les critères selon le cas, et d'aborder chaque dossier en considération de toutes les particularités présentes.

Soucieux aussi de considérer tous les revenus pour le calcul du loyer, le boni pour enfant, tel que prévu par la loi du 21 décembre 2007 concernant le boni pour enfant, est repris dans la liste des revenus déterminant le revenu net disponible (RND) du ménage.

Dans le passé - avant les récentes modifications de la législation en matière d'impôt sur le revenu -, l'avantage fiscal pour enfant(s) a également été pris en considération pour le calcul du loyer, dans la mesure où le RND constituait sa base.

La prise en considération du boni pour enfant pour le calcul du loyer s'appliquera avec effet au 1^{er} janvier 2009.

* Eu égard à des contestations de plus en plus nombreuses et suite à un jugement du tribunal administratif (TA 21-05-2008, n° 23.578 du rôle), il convient de préciser le *règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14 quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*, afin d'éliminer toute ambiguïté quant à son application.

En effet, par un jugement du 21 mai 2008, le tribunal administratif a annulé une décision de la Commission en matière d'aides individuelles au logement du 12 septembre 2007 pour violation de la loi. Dans ce jugement, le tribunal est notamment d'avis que: « *La limite fixée à un tiers du revenu du candidat locataire (...) s'entend par référence au montant de l'aide qui sera accordée, mais n'est pas libellée de sorte à justifier l'exigence que le montant même du loyer mensuel ne doit pas dépasser ces mêmes limites.* ». La volonté du législateur a été cependant de refuser toute aide au financement d'une garantie locative si le loyer mensuel du candidat-locataire dépasse la limite d'un tiers de son revenu, ceci pour éviter que la charge mensuelle du ménage pour le paiement du loyer ne soit trop élevée. Il convient donc de préciser l'article 6 sur ce point.

De plus, l'article 5 prévoit maintenant que l'original du certificat concernant l'octroi de l'aide - signé par le ministre - est transmis au bailleur et que le locataire en recevra une copie.

<p><u>Règlement grand-ducal du 28 avril 2009</u> 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.</p>
--

(publié au Mémorial A n°93 du 7 mai 2009, pp. 1082 et 1083)

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 1,75 %, avec effet au 1^{er} mai 2009.

Règlement grand-ducal du 5 juin 2009 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 15 juin 2009, pp. 1890-1893)

Face à l'ampleur de la crise économique et financière, il est important de prendre des mesures atténuant les effets de cette crise sur l'économie réelle. Il convient notamment de favoriser les investissements des particuliers dans l'amélioration de leurs logements. Une telle mesure profite aux PME et entreprises indigènes.

Le Gouvernement est conscient de l'importance de l'amélioration et de la conservation du parc immobilier existant. Par conséquent, il entend aider financièrement les propriétaires ayant des revenus modérés et qui investissent dans des travaux d'amélioration de leurs logements, et notamment dans des travaux nécessaires recommandés par le carnet de l'habitat.

Le règlement grand-ducal adapte aux exigences nouvelles les dispositions sur la **prime d'amélioration** prévues par le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides au logement.

Les montants de la prime d'amélioration - inchangés depuis longtemps - sont revus à la hausse.

Les principales modifications sont les suivantes:

- La condition de délai de 10 ans n'est plus applicable pour la prime d'amélioration, ceci afin d'encourager l'assainissement des logements anciens.

En effet, une amélioration d'un logement est une mesure en faveur de la durabilité des habitations. Des travaux d'amélioration ne sont pas seulement bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux propriétaires futurs.

- Les travaux recommandés par le carnet de l'habitat seront dorénavant considérés pour le calcul de la prime d'amélioration.
- Une ancienneté de 30 ans n'est plus nécessaire pour pouvoir bénéficier d'une prime d'amélioration. L'ancienneté du logement a été réduite à 15 ans, à partir de la première occupation. Il convient de prendre la même ancienneté que celle prévue par la réglementation sur le carnet de l'habitat (règlement grand-ducal modifié du 25 mai 2005).
- L'établissement d'un carnet de l'habitat est malheureusement peu sollicité de nos jours, alors qu'il présente beaucoup d'atouts, et notamment qu'il informe le propriétaire sur les défauts constatés par l'expert lors de la visite de l'immeuble, tout en précisant dans ce cas des recommandations pour améliorer la qualité du logement.

Une analyse détaillée du logement avant la réalisation de travaux d'amélioration est non seulement utile et importante pour le propriétaire (lequel sait alors dans quels travaux il doit investir de manière urgente), mais aussi par après pour le Ministère du Logement, pour savoir si le propriétaire a bien investi son argent lors des travaux d'amélioration. Si c'est le cas, il convient de lui accorder une prime d'amélioration plus substantielle que dans le cas où le propriétaire investit dans des travaux non-urgents, non-recommandés par l'expert.

L'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 25 mai 2005 sur le carnet de l'habitat limite la participation financière de l'Etat aux frais d'experts exposés pour l'établissement d'un carnet de l'habitat à 75% des frais d'experts.

Cependant, le revenu modéré des catégories de personnes propriétaires pouvant théoriquement bénéficier d'une prime d'amélioration les rend souvent réticentes à faire établir un carnet de l'habitat de leur logement, parce qu'elles doivent payer les 25% des frais d'experts restants. Par conséquent, il convient de les encourager financièrement à investir tout d'abord dans l'établissement d'un carnet de l'habitat, en augmentant la prime d'amélioration jusqu'à 40% (et non plus 30%) du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration réalisés, si ces travaux ont été recommandés par le carnet de l'habitat, et donc sont utiles pour la préservation de l'habitat.

De plus, le montant maximum de la prime d'amélioration est substantiellement augmenté: le plafond est dorénavant de 10.000 € par personne bénéficiaire (donc p.ex. pour un couple marié, chacun des époux a droit à un total de 10.000 euros), et elle peut concerner plusieurs habitations principales, jusqu'à ce que le plafond des 10.000€ soit épuisé.

Toutefois, si la prime d'amélioration est payée en plusieurs tranches, chaque tranche de la prime d'amélioration sera à calculer suivant le revenu et la situation de famille du demandeur au moment de l'*achèvement* des travaux d'amélioration concernés (et non au moment de la date de la demande d'une tranche).

La prime d'amélioration - ou une tranche de celle-ci - ne sera versée par le Service des Aides au Logement qu'*après* présentation des *factures acquittées* - c'est-à-dire payées - relatives aux travaux réalisés.

5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2009, 9 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement, dont 1 a été transmise pour compétence à un autre membre du Gouvernement, et 8 questions ont connu une réponse écrite, à savoir:

- *Question n° 3158 du 19 février 2009 posée par l'honorable députée Claudia Dall'Agnol concernant la publication des indicateurs des prix proposés à la vente et à la location par l'Observatoire de l'Habitat.*

Dans sa réponse du 9 mars 2009, le Ministre du Logement a informé que les responsables de l'Observatoire de l'Habitat ont bien conscience que les prix réels, notamment du segment des ventes immobilières, sont souvent inférieurs aux prix annoncés. L'Observatoire est persuadé que l'écart entre les prix annoncés et les prix payés est en moyenne relativement faible, soit d'environ 10%.

Quant à la méthode de calcul des indicateurs de prix annoncés pour la location et pour la vente de logements, elle a été améliorée depuis le début de l'année 2007, afin d'obtenir des résultats justement plus précis et plus fiables. Cette méthode, inspirée des travaux développés par la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) en France, repose sur l'agrégation d'indices élémentaires pondérés, calculés à partir des valeurs moyennes des strates identifiées par segments et peut être consultée sur le site internet du Ministère du Logement (www.logement.lu sous « Observatoire de l'habitat », rubrique « Méthodologie sur les indicateurs des prix »).

Bien que les prix proposés publiés en euros courants (inflation comprise) et en euros constants fournissent une indication précieuse sur les tendances et les dynamiques du marché immobilier, c'est-à-dire une information qui, avant la création de l'Observatoire, faisait pratiquement entièrement défaut, l'Observatoire aimerait lui-aussi publier - et ce le plus tôt possible - les prix de vente effectivement payés plutôt que ceux annoncés.

Pour ce faire, plusieurs échanges de vue ont eu lieu au cours des derniers mois, notamment avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, l'Administration du Cadastre et de la Topographie, la Chambre des Notaires et l'Administration des Contributions directes, au cours desquels est devenue apparente la grande difficulté de pouvoir dégager les prix de vente des objets immobiliers réellement enregistrés.

Afin qu'à l'avenir, la publication des prix enregistrés puisse devenir une réalité, une réforme de la façon dont sont rédigés les actes notariés au Grand-Duché devrait imposer au vendeur d'un bien immobilier (ou d'une fraction de ce bien) de mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente, et au notaire de préciser la valeur de chaque bien immobilier composant l'acte. En procédant de la sorte, il serait possible

de produire enfin des statistiques précises sur les transactions immobilières et donner une image claire et fidèle du marché immobilier dans notre pays.

- *Question n° 3322 du 6 mai 2009 posée par l'honorable députée Claudia Dall'Agnol concernant l'aide au logement.*

Dans sa réponse du 19 mai 2009, le Ministre du Logement a informé que le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt prévoit des seuils minima en-dessous desquels un logement n'est pas éligible pour l'octroi d'une aide au logement, afin de mettre les acquéreurs potentiels à l'abri de prix (par m² de surface habitable) trop élevés, cachés derrière un prix global semblant intéressant.

En effet, le prix par m² de surface habitable varie fortement en fonction de la surface totale. Un studio très petit coûte en général beaucoup plus cher par m² qu'un appartement spacieux.

De plus, le Ministre du Logement a noté que l'évolution sur le marché immobilier ne coïncide pas avec l'évolution de la taille des ménages. En effet, le nombre des ménages unipersonnels est toujours croissant, alors que la surface des appartements augmente de 1,8% par année, pour arriver à une moyenne de 86 m² en 2003.

Pour tenir cependant compte de l'évolution de la taille des ménages, il est prévu d'abaisser par une modification dudit règlement grand-ducal la surface utile d'habitation minimum d'un appartement subventionnable de 52 m² à 45 m².

- *Question n° 0015 du 31 juillet 2009 posée par l'honorable député Henri Kox concernant le pacte logement.*

Dans sa réponse du 7 août 2009, le Ministre du Logement a renseigné qu'un montant de quelque 16,3 millions euros a été payé à la date du 7 août 2009 aux communes signataires dont la croissance de la population pour l'année 2003 (donc en faveur des communes ayant opté pour la rétroactivité) respectivement pour l'année 2007 est d'au moins 1%, et ayant respecté un seuil minimum de 30 habitants par an. Le pourcentage des contributions payées aux communes dites prioritaires selon l'IVL s'élève à 50,7% du montant total des contributions financières payées à cette date, soit un montant absolu de quelque 8,3 millions euros.

- *Question n° 0105 du 29 septembre 2009 posée par l'honorable député Ben Fayot concernant le bail à usage d'habitation principale.*

Dans sa réponse du 6 novembre 2009, le Ministre du Logement a expliqué que l'agence immobilière sociale (AIS) n'a pas été créée par le Gouvernement tel qu'annoncé par l'honorable député Ben Fayot, mais constitue un service de la *Fondation pour l'Accès au Logement* qui elle est un établissement d'utilité publique. Une convention signée entre le Ministre de la Famille et de l'Intégration, le Ministre du Logement et ladite Fondation assure le financement public de ce service.

Les bureaux de l'AIS se trouvent effectivement à Bonnevoie, 60 rue des Romains, une rue typiquement résidentielle, dans un immeuble occupé depuis des années déjà par l'a.s.b.l. Wunnengshellef.

Pour ce qui est de la situation juridique de ces locaux à l'égard de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il y a lieu de noter que le législateur ne se réfère aucunement au PAG d'une commune, mais soumet la transformation d'un logement, tout en précisant qu'il doit encore s'agir d'une habitation *habituellement* louée pour servir de logement, en bureau ou local à usage commercial ou artisanal à l'autorisation de la part du collège des bourgmestre et échevin. Ne sont donc pas visés:

- les locaux locatifs transformés en bureaux qui n'ont jamais servi à l'habitation;
 - les logements transformés en bureaux occupés par leurs propriétaires;
 - les logements locatifs habituellement loués pour servir d'habitation transformés en bureaux avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les baux à loyer, l'ancien texte de 1955 ne prévoyant aucune sanction en cas d'infraction.
- *Question n° 0137 du 5 octobre 2009 posée par l'honorable député Gast Gibéryen concernant les campagnes d'informations du Gouvernement.*

Dans sa réponse du 30 novembre 2009, le Ministre du Logement a rappelé qu'avant les dernières élections législatives de juin 2009, le Ministère du Logement se trouvait encore intégré en tant que département ministériel au sein du Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement. Les renseignements fournis dans sa réponse se rattachent uniquement aux campagnes d'information lancées par le Département du Logement et non pas à celles du Ministère du Logement autonome, constitué après les dernières élections législatives.

Le Ministre du Logement a noté que depuis la création d'un premier Ministère du Logement autonome en 1989, ses responsables ont toujours eu le souci d'investir dans les relations publiques afin d'informer au mieux nos citoyens des aides de l'Etat en matière de logement en vue de favoriser l'accès au logement en général et à la propriété en particulier.

Concernant l'année 2008 et le 1^{er} semestre 2009, les différentes campagnes d'information du Département du Logement étaient notamment liées à la participation à des manifestations comme le *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté*, l'*Oeko-Foire* et la *Semaine Nationale du Logement*, à la collaboration lors de la réalisation d'ouvrages, tels que les « *Guides OAI* » ou le « *Guide de la Construction* » réalisé par la Fédération des Artisans, respectivement à la diffusion de matériel d'information relatif aux différentes aides étatique en matière de logement.

En l'absence d'une évaluation systématique auprès du public des répercussions de telle ou de telle campagne d'information spécifique, le Ministère du Logement dispose néanmoins de certaines indications quant à l'impact de l'une ou de l'autre action menée. Ainsi, un comptage du nombre des visiteurs de la 12^{ème} édition de la « *Semaine Nationale du Logement* », ayant eu lieu du 2 au 5 octobre 2009 à la Luxexpo, a notamment relevé 7.360 visiteurs, soit plus de 1.800 personnes par jour, ce qui est tout de même assez important pour une foire spécialisée de ce type.

Le Ministre du Logement a encore fourni un autre exemple: l'exploration en 2009 des « logs de visite » du site internet de l'*Observatoire de l'Habitat* du Ministère du Logement a révélé quelque 7000 pages visitées en moyenne par mois, et ceci pour les 9 premiers mois de 2009.

Compte tenu du nombre sans précédent de journalistes ayant assisté aux conférences de presse organisées en août et septembre 2009 à l'occasion de la présentation par le Ministre du Logement des derniers résultats du prédict Observatoire ainsi que de la 12^{ème} « *Semaine Nationale du Logement* » les efforts en matière de relations publiques menés par le Ministère du Logement semblent de moins en moins passer inaperçus.

- *Question n° 182 du 5 octobre 2009 posée par l'honorable député Gast Gibéryen concernant les subsidés régulièrement accordés à diverses associations et organisations.*

Dans sa réponse du 30 novembre 2009, le Ministre du Logement a informé de manière détaillée sur l'ensemble des subsidés accordés en 2008 à diverses associations et organisations oeuvrant en matière de logement.

- *Question n° 0194 du 19 octobre 2009 posée par l'honorable député Ben Fayot concernant l'utilisation d'immeubles destinés au logement comme bureau ou surface commerciale.*

Dans sa réponse du 26 novembre 2009, le Ministre du Logement a souligné que pour résoudre le problème du « non respect » des dispositions des plans d'aménagement général (PAG), projets d'aménagement particulier (PAP) et autorisations de bâtir, il n'est pas indiqué de se focaliser sur la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer.

En fait, cette loi a pour but principal de régler les relations entre le bailleur et le locataire de logements à usage d'habitation. Seulement accessoirement, cette loi détermine dans son chapitre VI les missions incombant aux communes, notamment la mission communale de sauvegarder le parc locatif privé.

C'est plutôt la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui, dans son article 107, fixe les sanctions pénales et mesures administratives pour « tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir ».

Finalement, le Ministre du Logement a noté qu'aucune jurisprudence relative à l'article 27 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 n'existait à la date du 19 novembre 2009.

- *Question n° 0245 du 10 novembre 2009 posée par l'honorable député Ben Fayot concernant les autorisations de bâtir sur le territoire de la Ville de Luxembourg délivrées aux promoteurs immobiliers appartenant à l'Etat.*

Dans sa réponse du 21 janvier 2010, le Ministre du Logement a informé que l'Etat a, par le truchement de ses promoteurs et développeurs, considérablement contribué directement ou indirectement au développement urbain de la Ville de Luxembourg, et partant au développement de sa population.

Le tableau ci-après renseigne sur le nombre des autorisations à bâtir délivrées par le Bourgmestre de la capitale durant la dernière décade aux différentes institutions relevant de l'Etat. Le chiffre de 1.165 unités constitue 17,38% de l'ensemble des logements autorisés sur le territoire de la capitale depuis 2000 jusqu'à septembre 2009. Si l'on tient compte du fait qu'en moyenne seulement 67,1% les logements autorisés sont effectivement réalisés, cette quote-part remonte à quelque 26%.

Promoteurs	Nombre de logements
S.N.H.B.M.	118
Fonds du Logement	503
Fonds de la Vieille Ville	82
Fonds du Kirchberg	462
<i>Total</i>	<i>1.165</i>

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

Au cours de l'année 2009, aucune question orale n'a été adressée au Ministre du Logement, et aucune motion n'a été adoptée par la Chambre des Députés en matière du logement.

c) La Commission du Logement et la Commission des Pétitions

Avant les élections législatives du 7 juin 2009, la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement s'est réunie 2 fois au cours du 1^{er} semestre 2009 pour discuter sur le rapport d'activité 2007-2008 du Médiateur (25 mars 2009), respectivement pour assister à une présentation du Plan sectoriel « Logement » (4 mai 2009, réunion jointe avec la Commission des Affaires intérieures et de l'Aménagement du Territoire).

Après les élections législatives, la Commission du Logement s'est réunie 3 fois au 2^e semestre 2009 (29 septembre, 16 novembre et 3 décembre 2009), pour la présentation par le Ministre du Logement du programme gouvernemental en matière de logement, pour un échange de vues avec des représentants de l'Observatoire de l'Habitat, respectivement pour un échange de vues avec des représentants de l'OAI relatif à la politique de la construction.

6. Les relations avec le Médiateur

8 réclamations ont été introduites auprès du Département du Logement pendant l'exercice 2009. Elles concernaient le Service des Aides au Logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. Toutes les 8 réclamations ont pu être clôturées en 2009. 6 de ces 8 réclamations transmises par le biais du Médiateur n'ont pas connu de suite favorable.

N.B. Il convient de noter que la majorité des réclamations pourraient être évitées si les personnes concernées contacteraient d'abord 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, donc sans recours au Médiateur, à un avocat et/ou aux tribunaux administratifs.

La pratique a montré que la simple communication de documents manquant au dossier et/ou de certaines informations importantes (faits ayant une influence sur le maintien ou l'arrêt de l'aide au logement comme, par exemple, le départ d'un époux ou concubin du logement subventionné, l'arrêt des allocations familiales pour un enfant, l'achat d'un nouveau logement, la mise en location du logement, etc.) aurait pu être suffisante pour régler la plupart des réclamations.

Pour éviter un éventuel remboursement de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire de l'aide - qui a une obligation d'information spontanée - informe *directement* le Ministère du Logement au moment de la survenance de tels faits.

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

Le 21 avril 2009, le Premier ministre Jean-Claude Juncker a présenté à la Chambre des députés la déclaration du gouvernement sur la situation économique, sociale et financière du pays 2009 (discours sur l'état de la Nation).

(Extraits) :

« Le restant du paquet conjoncturel se compose d'investissements publics supplémentaires – 17 millions d'euros cette année et 80 millions l'année prochaine –, des mesures spécifiques en matière de logement et des programmes d'aide temporaires s'adressant notamment aux PME. Je lis régulièrement que le programme d'investissement que nous avons lancé serait du n'importe quoi, qu'il serait le résultat d'une démarche actionniste sans proposer aucune mesure réfléchie et qu'il abandonnerait les objectifs de durabilité. Nous rejetons cette critique. Ce que nous faisons dans le domaine de la performance énergétique des logements, des voitures peu polluantes, de la prime à la casse, des énergies renouvelables, des articles ménagers à faible consommation d'énergie, des chemins de fer, des autoroutes de l'information, de l'infrastructure postale et dans le domaine de la recherche et du développement s'inscrit dans une approche durable, crée des emplois qui, autrement, n'existeraient pas et améliore nos atouts et nos chances d'un redémarrage réussi pendant la première phase de la reprise économique. »

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; TA 19-12-2007, 23172).

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).

La condition de la mauvaise foi, énoncée à l'article 10 du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, ne saurait signifier que celui qui, de bonne foi, fait des déclarations inexactes ou lacuneuses, pourrait bénéficier ou continuer de bénéficier des bonifications auxquelles il n'a pas légalement droit. Sous peine de conférer à la disposition en question une portée que les auteurs du règlement n'ont pas pu vouloir lui conférer, (...) la condition de l'absence de mauvaise foi ne saurait, dans le contexte dans lequel elle est énoncée, signifier autre chose que l'obligation de droit commun de faire les déclarations initiales et suivantes de bonne foi (CA 25-06-2009, 25438C).

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

- 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 - négligence dans la gestion du dossier (non) - **obligation d'information de tout changement** susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification d'intérêt

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).

- m) Aides au logement - **réexamen d'office** - omission - empêchement d'une demande de remboursement (non) - **obligation d'information du bénéficiaire de l'aide**

L'article 27 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 prévoit que les dossiers individuels en matière de subvention d'intérêt sont réexaminés tous les 2 ans sans comporter aucune disposition permettant de retenir que l'autorité compétente serait tenue de demander des informations au bénéficiaire d'aide. Le bénéficiaire d'aide est tenu d'une obligation d'information spontanée et l'autorité compétente n'a pas d'obligation de demande d'information. Le bénéficiaire d'aide ne peut dès lors pas se décharger de sa propre obligation d'information en imposant, en violation des textes applicables, une obligation à ce titre à l'autorité compétente.

Le défaut de réexamen d'office du dossier ne constitue pas un obstacle en droit à une demande en remboursement des montants indûment touchés (TA 07-07-2009, 20155).

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 Ministère du Logement a participé en 2009 moyennant un stand d'information à la 25^{me} édition du « *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté* » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 13 au 15 mars 2009 à la Luxexpo à Luxembourg-Kirchberg.

Une fois de plus, le Ministère 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 5 février 2009, le Ministre du Logement présenta un bilan intermédiaire du « Pacte Logement », donna un aperçu sur prix de vente et des loyers des logements annoncés et informa sur les nouvelles mesures en matière de logement arrêtées par le Gouvernement en Conseil.

° le 13 août 2009, le nouveau Ministre du Logement présenta entre autres à la presse le rapport d'activité 2008 de l'Observatoire de l'Habitat.

° le 22 septembre 2009, le Ministre et Monsieur Jean-Michel COLLIGNON, directeur de Luxexpo ont présenté les données clefs de la 12^e édition de la « Semaine Nationale du Logement » .

◇ Oeko-Foire

Du 18 au 20 septembre 2009, le Ministère du Logement a participé à l'Oeko-Foire dans les halls d'exposition de LUXEXPO à Luxembourg Kirchberg. A cette occasion le « Carnet de l'habitat », la « Gréng Hausnummer » et le service gratuit des thermographies ont été présentés.

◇ « Semaine Nationale du Logement »

La 12^{ème} édition de cette manifestation s'est déroulée du 2 au 5 octobre 2009 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 12^{ème} Semaine Nationale du Logement, et à l'occasion de la Journée mondiale de l'Habitat le 5 octobre 2009, a eu lieu le 2^{ème} colloque sur l'inclusion sociale par le logement.

◇ « Gréng Hausnummer »

La deuxième remise de la « Gréng Hausnummer » a eu lieu le 4 octobre 2009 lors de la Semaine Nationale du Logement dans les halls d'exposition de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg. 27 propriétaires ont été distingués par le Ministre.

b) Participation du Ministère 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 »
- ◇ 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.
- ◇ au comité d'accompagnement ESPACE de la Grande-Région

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.

Suite aux importants changements que le « Carnet de l'habitat » a subi dès ses débuts, 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 2009.

d) Conseils écologiques en construction

Le service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Letzebuerg profite d'un soutien financier de la part du Ministère du Logement.

Les activités du service « Conseils écologiques en construction » de l'OekoZenter Letzebuerg tournaient autour la « Gréng Hausnummer », les conseils en construction écologiques au Biergeramt à Esch-sur-Alzette, les « Energiewochen », un séminaire à l'Université Luxembourg, la participation au pré-jury d'un concours urbanistique ainsi que l'organisation de l'Oekofoire.

10. Les activités sur le plan international

- Réunion du groupe de travail « droit communautaire et politique du logement » des « Housing Focal Points » de l'Union européenne à Bruxelles

Le 23 avril 2009, la première réunion du groupe de travail « droit communautaire et politique du logement » des Housing Focal Points de l'Union européenne a été organisée à Bruxelles pour discuter avec des représentants de la Commission européenne sur l'impact de la législation européenne sur les politiques/aides au logement des différents pays de l'Union européenne, et pour une présentation de la directive « Services » et du questionnaire européen « homelessness and housing exclusion ». Un représentant du Ministre y a participé.

- Séminaire sur la « performance énergétique et patrimoine bâti » à Beez, Belgique

Un séminaire sur la « performance énergétique et patrimoine bâti » a été organisé par RURALITE-ENVIRONNEMENT-DEVELOPPEMENT le 13 mai 2009 à Beez en Belgique. Un représentant du Ministre y a participé.

- Réunion des « Housing Focal Points » de l'UE à Prague

Une réunion de travail de hauts fonctionnaires des pays de l'UE en matière de logement a été organisée par la Présidence tchèque de l'Union européenne à Prague le 24 juin 2009, avec comme thème principal les aspects européens des politiques du logement et leurs récents développements. Un représentant du Ministre y a participé.

- Séminaire des « Housing Focal Points » de l'UE à Stockholm

Un séminaire sur les politiques du logement de l'UE a été organisé par la Présidence suédoise de l'UE à Stockholm le 20 octobre 2009. Un représentant du Ministre y a participé.

- Séminaire sur la « Normung und Zertifizierung des nachhaltigen Bauens » à Hamm, Allemagne

Un séminaire sur les principes de base et la pratique de la construction durable (normes, procédures et systèmes de certification) a été organisé par le ÖkoZentrum NRW, le 14 octobre 2009 à Hamm en Allemagne. Un représentant du Ministre y a participé.

- Colloque national sur « Le droit au logement opposable » à Lyon

Un colloque national sur le droit au logement opposable a été organisé à la Faculté de droit de Lyon le 1^{er} décembre 2009. Un représentant du Ministre y a participé (internet: www.jurislogement.org).

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

a) ONU-CDD (en coopération avec UN-HABITAT): 17^e session de la Commission du Développement Durable (CDD-17)

* La *Réunion préparatoire intergouvernementale aux travaux de la CDD-17* s'est tenue du 23 au 27 février 2009 au siège de l'ONU à New York. Un expert du Ministère du logement a "virtuellement" garanti la couverture et le suivi de l'événement.

* La 17^e Session intergouvernementale de la Commission du développement durable (CDD-17) s'est tenue du 5 au 16 mai 2008 au siège des Nations Unies à New York. Un représentant du Ministère du Logement a participé à l'entièreté de la session et y a couvert pour le Luxembourg le volet «*Habitat et Etablissements Humains durables*».

* *WPIEI/Conseil européen-UE*: Au niveau de l'Union européenne, des réunions de coordination "WPIEI" (Working Party on International Environmental Issues) se sont régulièrement tenues au Conseil de l'UE à Bruxelles, et journalièrement à New-York, afin de préparer la position commune de UE. A l'issue de La CDD-17, la Présidence du WPIEI en fonction, le Ministère de l'Environnement de la République Tchèque, a organisé une réunion informelle sur « *l'évaluation des résultats et le monitoring futur de la CDD-17* » qui s'est tenue à Prague, le 10 juin 2009. Un représentant du Ministère de Logement a participé à toutes les réunions de travail de même qu'aux réunions de coordination nationale.
(site internet: <http://www.un.org/esa/sustdev/>)

b) Programme UN-HABITAT

* 22^e Session du Conseil d'administration d'ONU-Habitat s'est tenue du 30 mars au 3 avril 2009 au siège de Nairobi, Kenya.
(site internet: <http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=571>)

* *Journée mondiale de l'Habitat: « Planning our Urban Future »* (5 octobre 2009): en 1985, conformément à une résolution de la Commission des établissements humains, l'Assemblée générale des Nations unies a décidé de proclamer le premier lundi d'octobre de chaque année Journée mondiale de l'habitat (résolution 40/202 A). Le thème choisi cette année pour la Journée mondiale de l'habitat a été « Planifier notre avenir urbain ». La "Semaine Nationale du Logement 2009" a intégré la célébration "Journée mondiale de l'Habitat" dans ses activités. L'événement national a été communiqué au secrétariat ONU-Habitat (internet: <http://www.unhabitat.org/whd>)

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

* La 70^e Session du CHLM s'est tenue du 23 au 25 septembre 2009 à Genève, auquel a participé un représentant du Ministre de Logement (internet: <http://www.unece.org/hlm>)

* Séminaires du CHLM sur « Logement et efficacité énergétique » en coopération avec UN-Habitat: « *First Workshop on Energy Efficiency in Housing* », du 21 au 22 avril 2009 à Sofia (Bulgarie) et « *Second Workshop on Energy Efficiency in Housing, Evaluation and Recommendations-Towards an Action Plan for Energy Efficient*

Housing in the UNECE region », du 23 au 25 novembre 2009 à Vienne (Autriche). Un représentant du Ministère du Logement a participé à ces séminaires et y a couvert pour le Luxembourg le volet «Habitat et Etablissements Humains durables», ainsi que les activités horizontales de collecte de données, d'évaluation et de suivi (internet links: <http://www.ee-housing.com> et <http://www.energy-housing.net/en/links.htm>).

d) Union européenne - initiatives et activités Habitat/établissements humains

* La Veille communautaire: les activités se sont focalisées sur le suivi des décisions de l'UE relatives au logement et au développement durable des établissements humains, des discussions sur la compatibilité des aides d'Etat au logement social avec le droit européen (Directive relative aux Services), de l'évolution du Droit au Logement, des négociations sur le climat (Copenhague et l'après Kyoto) et sur l'évolution de l'instrumental législatif "climat et énergie" (efficacité énergétique, la construction durable, les énergies durables/renouvelables, etc.). Le représentant du Ministère du Logement participe 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, du European Urban Knowledge Network (internet links: <http://www.union-habitat.org/europe> et <http://www.cecodhas.org>).

11. Plan directeur sectoriel (primaire) »Logement »

Dans le programme de coalition annexé à la déclaration gouvernementale de 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* ».

Ce plan constitue la base pour déterminer des actions en faveur de l'ensemble du territoire national en vue de la mise en œuvre des objectifs et des desiderata en matière de développement urbain et d'aménagement communal tels qu'inscrits dans le programme directeur de l'aménagement du territoire et dans l'IVL (Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept). Le plan sectoriel a pour mission de fixer un cadre précis de planification spatiale de l'habitat en adéquation avec la mise à disposition d'un parc de logements adapté selon la logique d'un développement durable du territoire luxembourgeois tout en prenant en considération la croissance de la population.

Une première version d'un avant-projet du plan sectoriel a été présentée au Ministre du Logement et au Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire fin 2008. Une deuxième version a été finalisée en janvier 2009. Le plan sectoriel logement (PSL) a été approuvé en tant qu'avant-projet par le Conseil de Gouvernement le 24 avril 2009.

Le 4 mai 2009, le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire Jean-Marie Halsdorf et le ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement Fernand Boden ont présenté l'avant-projet du plan directeur sectoriel «Logement» à la commission parlementaire. Le même jour l'avant projet de plan a été présenté à la presse.

Le cadre juridique du plan sectoriel, ses domaines d'application, sa transposition ainsi que les effets escomptés ont également été exposés par les ministres. De même, les mesures envisageables dans le domaine du logement au niveau de la coopération transfrontalière au sein de la Grande Région, dont le Luxembourg a assumé la présidence du 11e Sommet, seront présentées en vue de favoriser une plus grande concertation interrégionale en la matière.

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

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

Dans le cadre du module 1, une « *Wohnbedarfsprognose* » a été élaborée et présentée au Ministre du Logement par le bureau d'études « Stadtland ». 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 en octobre 2007. La version complète a été finalisée en 2008.

Le contrat spécifique pour le module 2 « *Wohnbauprogramm Luxemburg* » a été conclu au mois de novembre 2006. Les travaux y relatifs ont été entamés au cours du premier semestre 2007. Une première version a été finalisée en 2008.

Parallèlement au module 2, le module 3 « *Integrativer Aktionsplan* » a été élaboré. Les propositions ont été coordonnées avec les autres plans sectoriels. Les communes dites « IVL » ont été analysées, en tant que « *Vorranggemeinden* », afin de localiser les surfaces potentielles disponibles pour la construction de logements. Dans le contexte de l'élaboration d'un mécanisme type « *Flächenmanagement* », il a été demandé à CEPS/INSTEAD de procéder à l'élaboration d'un tel mécanisme en se basant pour cela sur les données de disponibilités foncières, de densité communale et de la population (SIGI) disponibles auprès du CEPS.

Le règlement grand-ducal du 30 septembre 2005 définit la composition, l'organisation et le fonctionnement d'un groupe de travail chargé de l'élaboration du projet de plan sectoriel « Logement » et d'en arrêter, conformément à l'article 9, alinéa 2, de la loi précitée. Le groupe de travail comprend des représentants du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement ainsi que du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire. Il peut demander la collaboration ponctuelle d'autres ministères et administrations. Au cours de l'année 2009 les réunions du groupe de travail se sont tenues à un rythme mensuel.

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

L'avant projet de plan a été traduit en français en vue des futures démarches qui consistent à développer des textes réglementaires. La traduction française intégrale de l'avant-projet plan sectoriel « Logement » est réalisée en août 2009 par le bureau de traduction « Bender&Partner ».

Un groupe de travail « Juristes » est créé afin de vérifier la validité juridique des textes de l'avant-projet du plan sectoriel « Logement ». Ce groupe de travail se compose des juristes du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement ainsi que du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire. La première réunion de ce groupe de travail a eu lieu le 29 juin 2009.

Afin de garantir un minimum d'acceptation par les communes, une consultation intense avec les communes jugées prioritaires est prévue en vue d'une adaptation appropriée des cartes et en vue de permettre une comptabilité cohérente avec le texte de l'avant-projet du plan sectoriel « Logement ». Dans ce contexte une tournée de consultation des 39 communes prioritaires est organisée.

Le bureau d'études Dewey Muller, situé au Luxembourg, prend la relève du bureau d'études autrichien Stadtland. Le bureau Dewey Muller a été chargé de préparer la tournée consultative avec les communes. Afin d'identifier les éventuels problèmes qui pourraient se poser dans le cadre de la transposition du Plan Sectoriel

Logement dans les PAG communaux il est prévu de tester les propositions de l'avant projet PSL dans trois communes IVL à savoir Remich, Wiltz et Mamer.

Tout comme les trois autres avant-projets de plans sectoriels primaires, le plan sectoriel « Logement » fait également l'objet d'une évaluation de ses incidences sur l'environnement actuellement en cours (Strategische Umweltverträglichkeitsprüfung, SUP). Sous la commande du Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement ainsi que du Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire le bureau Hage+Hoppenstedt Partner travaille en 2009 sur le projet « SUP » (Strategische Umweltprüfung zur Aufstellung des Plan sectoriel Logement).

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 aborder conjointement 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 votée par la Chambre des Députés en date du 22 octobre 2008.

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. Ce document contractuel est 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.

Dans ce contexte, la plupart des communes ont déclaré leur intérêt à participer activement à cette démarche si bien que de nombreuses réunions ont eu lieu afin d'informer ces communes intéressées sur les tenants et aboutissants d'une telle convention avec l'Etat.

- 23 communes ont signé le 14 novembre 2008
- 54 communes ont signé le 11 décembre 2008
- 6 communes ont signé le 30 décembre 2008
- 18 communes ont signé le 29 avril 2009.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » le 1^{er} novembre 2008, 101 communes en total ont procédé à la signature du pacte proprement-dit (voir tableau page suivante) :

- 38 communes ont opté pour la rétroactivité
- 26 communes ont signé la convention « standard »
- 21 communes ont signé la convention « IVL »
- 16 communes ont signé la convention « CDA ».

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 16 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 21 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 64 autres communes signataires toucheront le montant de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.

En fait, ces 101 communes se sont engagées à faire réaliser au total quelques 47.500 logements durant la prochaine décennie, ce qui constitue un accroissement substantiel de l'offre de nouveaux logements.

Pour honorer son engagement, le budget de l'Etat a prévu

- un montant de 10 millions € pour l'exercice 2008,
- un montant de 14 millions € pour l'exercice 2009
- et prévoit un montant de 13 millions € pour l'exercice 2010.

Un dépassement de 30.113.297 € a été accordé au budget voté pour 2009. Au cours de l'exercice 2009 un montant total de 44.113.196 € a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ».

"Pacte Logement" - Liste des 101 communes signataire

Type convention			
Rétroactivité	Standard	IVL	CDA
38	26	21	16
Beaufort	Bech	Bascharage	Clervaux
Berdorf	Biwer	Bertrange	Diekirch
Betzdorf	Bourscheid	Bettembourg	Differdange
Bissen	Burmerange	Bettendorf	Dudelange
Boevange/Attert	Clemency	Colmar-Berg	Echternach
Boulaide	Contern	Erpeldange	Esch/Alzette
Bous	Dippach	Hesperange	Ettelbruck
Consthum	Feulen	Kayl	Grevenmacher
Dalheim	Fischbach	Lintgen	Junglinster
Ell	Garnich	Lorentzweiler	Luxembourg
Ermsdorf	Heiderscheid	Mamer	Mersch
Eschweiler	Hoscheid	Mertert	Redange / Attert
Flaxweiler	Kehlen	Niederanven	Remich
Frisange	Kopstal	Pétange	Steinfort
Goesdorf	Lac de la Haute-Sûre	Rumelange	Vianden
Heffingen	Leudelange	Sandweiler	Wiltz
Heinerscheid	Mertzig	Sanem	
Hobscheid	Mondorf-les-Bains	Schieren	
Hosingen	Nommern	Schifflange	
Kiischpelt	Rambrouch	Steinsel	
Koerich	Reisdorf	Strassen	
Larochette	Schuttrange		
Lenningen	Stadbredimus		
Mantemach	Tuntange		
Medemach	Weiler-la-Tour		
Munshausen	Wormeldange		
Préizerdaul			
Putscheid			
Reckange/Mess			
Roeser			
Rosport			
Saeul			
Schengen			
Tandel			
Troisvierges			
Weiswampach			
Wellenstein			
Winseler			

Dernière modification: 01/07/2009

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.

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, et des dispositions de la loi du 22 octobre 2008 dite « pacte 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 les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)

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.

Le Fonds peut, sous l'approbation du ministre de tutelle, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.

Art. 55.- (modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)

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 de terrains, 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 à l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération;*
- *créer 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 le recours aux droits d'emphytéose et de superficie;*
- *agrandir le parc public de logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion.*

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.

Signalons encore que le Fonds dispose, conformément aux termes de l'article 3 de la loi « pacte logement », d'un droit de préemption pour ce qui concerne l'acquisition de terrains :

- sis dans une zone de réserves foncières au sens de l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- sis dans une zone d'aménagement différé au sens de l'article 9 (§1) de la même loi,
- adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci.

Le droit de préemption s'applique généralement à toute aliénation à titre onéreux.

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 1560 unités de logement au 31 décembre 2008, contre 1517 au 31 décembre 2007.

Ces 43 unités de logement supplémentaires s'expliquent par :

- un apport effectif de **44 logements** transformés ou achetés par le Fonds :
 - 16 unités du projet Im Mai à Niederkorn ;
 - 23 unités de logement du projet Maison Pierre, rue du Clopp à Rodange ;
 - 5 unités du projet rue Howeleker Burgmauer à Echternach ;
- une diminution du parc locatif de **1 unité de logement** :
 - 1 appartement du quartier de la Peschkopp à Differdange a été vendu.

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 2/3 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 24: Parc locatif du Fonds du logement

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (**)
1.	Luxembourg	484	31,03	5,66
2.	Differdange	296	18,97	14,48
3.	Esch-sur-Alzette	178	11,41	6,03
4.	Dudelange	109	6,99	6,04
5.	Rumelange	55	3,53	11,42
6.	Schifflange	52	3,33	6,30
7.	Pétange	37	2,37	2,44
8.	Colmar-Berg	33	2,12	17,78
9.	Grevenmacher	31	1,99	7,40
10.	Bertrange	30	1,92	4,78
11.	Echternach	28	1,79	5,77
12.	Ettelbruck	25	1,60	3,29
13.	Mertert	21	1,34	5,93
14.	Bettembourg	19	1,22	1,98
15.	Hosingen	19	1,22	10,53
16.	Sanem	19 (*)	1,22	1,34
17.	Troisvierges	19	1,22	6,73
18.	Mondercange	17	1,09	2,77
19.	Münshausen	15	0,96	14,25
20.	Wiltz	14	0,90	2,95
21.	Strassen	12	0,77	1,78
22.	Remich	10	0,64	3,15
23.	Wellenstein	10	0,64	6,87
24.	Schuttrange	9	0,58	2,61
25.	Kayl	8	0,51	1,03
26.	Junglinster	4	0,26	0,66
27.	Reisdorf	4	0,26	3,94
28.	Diekirch	1	0,06	0,16
29.	Steinsel	1	0,06	0,21
	TOTAL	1560	100	---

(*) le Fonds y loue également 6 maisons unifamiliales mises à sa disposition 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 2008, 5,83 % de ce parc locatif, soit 91 logements au total, étaient loués à diverses asbl. De cette manière, le Fonds du logement permet aux asbl d'héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique. Ces 91 logements se répartissent entre les asbl suivantes :

Tableau 25: Associations assurant un suivi dans des logements du Fonds

	Nom de l'association	Nombre de logements
1.	Aids Hellef	3
2.	Aidsberodung Croix-Rouge	1
3.	Anne Asbl	3
4.	Association de Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	9
5.	Association EPI	1
6.	Caritas	11
7.	Centre de Santé Mentale, Ligue luxembourgeoise d'Hygiène Mentale	8
8.	Cercle d'Entraide et de Réadaptation pour Malades Mentaux (CERMM)	6
9.	Croix Rouge, Foyer Bertrange	1
10.	Enfants autistiques	1
11.	Fondation Maison de la Porte Ouverte	3
12.	Foyer Sud	1
13.	Fraenhaus	1
14.	(Ligue) HMC	4
15.	IMC Kraizbiereg	11
16.	Jongenheem	3
17.	Jugend an Drogenhellef	6
18.	Kannerheem Itzeg	1
19.	Noemi Asbl	1
20.	Pro Familia	5
21.	Réseau Psy (Psychesch Hellef Dobaussen Asbl)	4
22.	(Frenn vun den) Staatlech Kannerheemer	3
23.	Syrdall Schlass	2
24.	Wunnengshellef	2

Toujours au 31 décembre 2008, 6,35 % de ce même parc locatif, soit 99 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 6,35 %.

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 2008, 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 2008, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 23 appartements du projet rue Denis Netgen à Schifflange,
- 17 appartements du quartier de la Peschkopp à Differdange,
- 2 appartements du quartier de la Fonderie à Rumelange,
- 8 maisons unifamiliales en copropriété à Luxembourg-Neudorf,
- 5 appartements du quartier Eecherschmelz à Luxembourg.

Au total, ces ventes de l'année à des particuliers représentent un montant de 11.190.355,- €, montant nettement supérieur à celui de l'exercice précédent, qui s'explique tout simplement par le nombre important des objets mis en vente durant l'exercice.

La répartition des ventes de 1979 à 2008

Les 50 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2008 portent à 1123 le nombre total des unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

A noter que les 5 unités du quartier Eecherschmelz sont déjà incluses dans ce total, car il s'agit de deuxièmes mises en vente, les appartements ayant été rachetés par le Fonds à leurs propriétaires.

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 26: Logements vendus par le Fonds du logement

Communes	Logements vendus	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
Luxembourg	608	54,14	7,11
Dudelange	126	11,22	6,98
Esch-sur-Alzette	110	9,80	3,73
Kayl-Tétange	62 (*)	5,52	7,95
Rumelange	58	5,16	12,04
Wiltz	29 (*)	2,58	6,12
Grevenmacher	27	2,40	6,44
Schifflange	23	2,05	2,79
Ettelbruck	21	1,87	2,76
Walferdange	18	1,60	2,61
Differdange	17	1,51	0,83
Echternach	7	0,62	1,44
Hosingen	6	0,54	3,33
Sanem	6	0,54	0,42
Bettembourg	5	0,45	0,52
TOTAL	1123	100	---

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

A noter que 33 appartements du quartier de la Eecherschmelz à Luxembourg, 5 appartements de l'immeuble sis route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher, 8 maisons du projet de la rue de Neudorf à Luxembourg, 6 appartements sis rue Denis Netgen à Schifflange, ainsi que 3 maisons et 14 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

	2004	2005	2006	2007	2008	Variation 2007/ 2008
en milliers d'euros						
Somme du bilan	243.53 9	252.56 7	263.54 1	280.996	302.156	7,5 %
Ressources en capital (*)	219.83 0	231.43 9	237.68 9	247.257	265.008	7,1 %
Provisions	12.375	12.487	13.614	14.317	15.397	7,5 %
Immobilisations :						
Terrains	10.841	14.126	15.790	24.058	24.236	0,7 %
Constructions	144.02 6	149.11 6	167.42 2	171.346	188.018	9,7 %
en logements						
Logements locatifs	1.413	1.435	1.481	1.517	1.560	2,8 %
Logements vendus	1.013	1.028	1.059	1.073	1.123	4,7 %
en collaborateurs						
Personnel	30	34	34	40	45	---

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

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

I. Activités de la SNBHM en 2009 et programme d'avenir

Dans le courant de l'exercice 2009, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Cents *Domaine du Carmel*, à Schuttrange *Hinter Thommes*, à Luxembourg *rue Charles VI* et à Luxembourg-Bonnevoie.

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 2009, 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 58 logements en voie de construction, respectivement en phase de parachèvement; les acquéreurs pourront emménager au cours de la première moitié de 2010.

Tous les logements du *Domaine du Carmel* ont été vendus sous le régime du bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans.

La demande de logements pour le *Domaine du Carmel* étant toujours très forte, le *Fonds du Logement* a confié à la Société deux missions d'architecte et d'entreprise générale: la première, mise en chantier en septembre 2009, pour la construction de 16 maisons unifamiliales à basse consommation d'énergie destinées à la vente. La deuxième prévoit la construction d'une résidence comprenant 11 appartements destinés à la location. Le commencement des travaux est programmé pour début 2010.

* Dans le cadre de son programme de construction de logements, la *Ville de Luxembourg* a chargé la Société d'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 en construction 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 ayant été cédé sous forme d'un bail emphytéotique conclu pour une durée de 99 ans. Les travaux de construction ont démarré en automne 2008 et seront probablement achevés au printemps de l'année 2011.

* 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 s'est proposé 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. Après les opérations de rénovation, tous les immeubles seront classés dans la classe énergétique D. Au cours de l'année 2009, le premier immeuble a été achevé et les locataires ont pris possession des nouveaux logements.

* 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 PAG de la Ville de Luxembourg - devrait s'achever début 2010, et les travaux de viabilité des terrains pourraient démarrer en automne 2010.

* 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 2^e PAP d'envergure plus modeste, qui sera soumis aux mêmes formalités d'approbation que le projet *Itzigerknupp*.

2) **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 a continué ce bail pour la même période aux différents acquéreurs, qui ont pu emménager dans leurs logements en automne 2009.

3) **Dudelange**

A Dudelange, la Société a achevé les études et travaux préparatoires en vue de la conception et de la réalisation de deux projets de construction de logements: le 1^{er} comprenant 30 maisons unifamiliales, le 2^e quelques 16 logements. Les travaux de viabilité des terrains du 1^{er} projet ont démarré en octobre 2009, alors que la réalisation du 2^e projet pourra être entamée fin 2010.

4) **Kehlen**

A Kehlen, la Société a finalisé un PAP prévoyant la construction de deux immeubles résidentiels avec au total 24 appartements. Ce projet sera réalisé à l'entrée du village sur un terrain cédé par la Commune à la Société. Le démarrage des travaux de construction est prévu pour début 2010.

5) Junglinster

A Junglinster, la Société réalisera un ensemble d'environ 50 logements, comprenant 26 maisons unifamiliales et une vingtaine d'appartements. Le plan d'aménagement particulier élaboré par la Société a été introduit en 2009 auprès des autorités compétentes. Les travaux de construction sont prévus pour 2011 dès que les travaux d'infrastructures seront achevés.

6) Mensdorf

A Mensdorf, la Société a entamé les études et les travaux préparatoires en vue de la construction de 17 maisons unifamiliales. Pour la réalisation de ce projet, la Société envisage de conclure avec la Commune de Betzdorf, 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. Les plans des immeubles sont à l'étude et les travaux de viabilité pourront démarrer avant la fin de l'année 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 3 dernières années, la Société a investi environ 31 millions euros pour l'achat de 56 hectares de terrain répartis sur différents sites. Les réserves foncières de la Société ont ainsi été substantiellement élargies et couvrent quelque 110 hectares de terrains.

II. Les chiffres-clés de la SNHBM

	2004	2005	2006	2007	2008	Variations 2007 / 2008
<i>en millions €</i>						<i>en %</i>
Montant net du chiffre d'affaires:	10,8	13,6	16,8	18,9	25,7	+ 36,0
Capitaux propres:	7,5	7,9	8,4	33,8	34,9	+3,3
Provisions pour risques et charges:	3,1	3,2	3,3	4,1	4,2	+ 2,4
Immobilisations corporelles:	8,6	9,1	14,4	39,9	41,5	+ 4,0
<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 Biwer 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.
- 2008 Acquisition de 122 unités de logements, soit 55,45 % de toutes les unités.

III. Exercice 2008

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. CHIFFRES CLEFS

A) Bilans au 31 décembre 2008 et 2007

ACTIF	2008	2007
--------------	-------------	-------------

ACTIF CIRCULANT

Stocks		
Opérations en cours (Note 3)	<u>3.642.896,68</u>	<u>3.246.266,42</u>
Créances		
Créances (-1 ans)	0,00	0,00
Total Actif circulant	3.642.896,68	3.246.266,42

PASSIF	2008	2007
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (-1 an) (Note 4)	3.600.301,31	3.228.883,07
Dettes sur achats et prestations de Services (-1 an)	42.595,37	17.383,35
Total Dettes	3.642.896,68	3.246.266,42

B) Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2008 et 2007

Charges	2008	2007
RESULTAT D'EXPLOITATION		
<u>Achats de biens et services</u>		
Consommation de marchandises et de matières premières et consommables	8.417,25	53.644,44
Autres charges externes	179.195,41	129.453,50
<u>Frais de personnel</u>	35.268,79	34.423,64
RESULTAT FINANCIER		
Intérêts et charges assimilées	173.748,81	131.196,58
Résultat de l'exercice	0,00	0,00
	396.630,26	348.718,16
Produits	2008	2007
RESULTAT D'EXPLOITATION		
<u>Autres produits d'exploitation</u>		
Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication	396.630,26	348.718,16
	396.630,26	348.718,16

**ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

1. Evolution de la population entre 1990 et 2009	24
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2009	25
3. Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2008.....	27
4. Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2008 et 2009	28
5. Evolution de la taille moyenne des logements entre 1997 et 2007.....	32
6. Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 1997 et 2007	32
7. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1997 et 2007.....	33
8. Répartition régionale des logements achevés entre 1997 et 2007	35
9. Prix par m ² de surface habitable des années 2006 - 2007	36
10. Prix par m ² du volume bâti des années 2006 - 2007	36
11. Bâtiments résidentiels construits en 2007 par les divers maîtres d'ouvrage	36
12. Prix par logement et par m ² de surface habitable entre 1990 et 2007.....	37
13. Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009	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 2010.....	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 2009	54
18. Les chiffres-clés de la période 2004 à 2010.....	57
19. Evolution du montant des aides individuelles au logement accordées par les communes entre 1994 et 2009	58
20. Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2009	60
21. Nombre d'agrément et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de la TVA-logement de 3%.....	61
22. Indicateurs des prix annoncés à la vente au 4 ^{ème} trimestre 2008	73
23. Indicateurs des prix annoncés à la location au 4 ^{ème} trimestre 2008	74
24. Parc locatif du Fonds du logement.....	112
25. Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds	113
26. Logements vendus par le Fonds du logement.....	115

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1. Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2001 et 2009.....	25
2. Evolution de la population du Grand-Duché entre 1981 et 2009.....	26
3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1989 et fin 2009.....	28
4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2000 et 2009.....	29
5. Evolution du nombre de logements achevés entre 1997 et 2007.....	31
6. Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 1997 et 2007.....	34
7. Evolution des indice des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2009.....	38
8. Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009.....	41
9. Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009.....	41
10. Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 1999 et 2009.....	42
11. Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 1999 et 2009.....	48
12. Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 1999 et 2009.....	48
13. Répartition des aides individuelles payées en 2009.....	55
14. Répartition des aides en capital payées entre 1999 et 2009.....	56
15. Evolution des aides en capital payées entre 1999 et 2009.....	56
16. Remboursement de la TVA-Logement depuis 1993.....	59
17. Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990.....	67
18. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>vente</i> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^{ème} trimestre 2009 (en euros constants).....	73
19. Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <i>location</i> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^{ème} trimestre 2009 (en euros constants).....	75
20. Evolution des ventes enregistrées entre le 1 ^{er} trimestre 2007 et le 3 ^{ème} trimestre 2009 (ventes de maisons, d'appartements et de terrains).....	76