



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

2013

RAPPORT D'ACTIVITÉ



MINISTERE DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

Adresse

Tour Alcide de Gasperi
4, place de l'Europe
L-1499 Luxembourg

Adresse postale:

L-2937 Luxembourg

Tél. : 247-84818

Fax. : 247-84840 ou 26 201 327

Site Internet: www.ml.public.lu

e-mail : info@ml.etat.lu

Heures d'ouverture:

du lundi au vendredi
de 8h30 – 11h30 et
de 14h00 – 17h00

Transport en commun:

Lignes n° 1, 13 et 16 et tous EUROBUS
Station Vel'oh n° 19

Service des aides au logement

Adresse:

11, rue de Hollerich
L-1141 Luxembourg-Gare

Tél. : 247-84860

Fax. : 458844 ou 228199

Heures d'ouverture:

du lundi au vendredi
de 8h00 – 12h00
le jeudi après-midi
de 13h30 – 17h30

Les publications du Ministère du Logement

(Consulter également la rubrique « Publications » sur www.ml.public.lu)

- « *Luxemburgs Arbeiterkolonien und billige Wohnungen 1860-1940* » de Antoinette LORANG, 1993
- Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg Habitat II (2ème conférence mondiale sur les établissements humains), Istanbul, 1996
- « *Devenir propriétaire : les aides à la construction d'ensembles* », 1997
- Rapport National du Grand-Duché de Luxembourg, Habitat II – Istanbul + 5, New York 6-8 juin 2001
- Plaidoyer pour une politique active de l'habitat (brochure ; 2001 ; version révisée 2003)
- Programme d'action « Logement » (2001)
- Die Bauthermographie (dépliant ; 2003)
- Les aides individuelles en matière de logement (quatre brochures - version révisée 2003)
 - Construction/Wohnungsbau
 - Acquisition/Wohnungserwerb
 - Amélioration/Wohnungsverbesserung
 - aménagements spéciaux/Spezialeinrichtungen
- Info-Poster
 - « *La construction d'ensembles subventionnés/Förderung von Wohnbauprojekten* » (2005)
- Cahiers thématiques „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)
 - 09 *Le logement pour étudiants au Luxembourg / Studentisches Wohnen in Luxemburg* (2010)
- « *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)

Les publications de l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement (en collaboration avec le CEPS instead)

Toutes les publications sous la rubrique « Observatoire de l'Habitat » sur www.ml.public.lu

- Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2006)
- Les notes de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2002)
- Les indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat (depuis 2005)
 - indicateurs des prix annoncés (publication trimestrielle)
 - indicateurs de confort des logements
- Prix enregistrés des ventes d'appartements (depuis 2009)
- Dossiers thématiques

Les publications en collaboration avec le Ministère du Logement

- « *Guide de la construction* » (Fédération des Artisans)
 - 2012-2013 (disponible sur www.fda.lu)
- « *La copropriété* » de Georges KRIEGER (1996)
- "*Mein Taschenbuch 2003*" (Ligue CTF; 2002)
(Thema: *Neue Impulse für den Wohnungsbau*)
- "*Mein Taschenbuch 2012*" (Ligue CTF; 2011)
(Thema: *Nachhaltiges Wohnen in Luxemburg*)

SOMMAIRE

Préface	6
I. LA SITUATION DU MARCHÉ DU LOGEMENT	8
1. Evolution des facteurs de nature à influencer l'offre et la demande de logements	9
1.1. La demande de logements	9
1.1.1. Evolution de la population du Grand-Duché depuis 1990	9
1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2011 et 2012	11
1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1993	12
1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2013	14
1.2. L'offre de logements	15
1.2.1. Logements nouvellement construits.....	15
a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2011	15
b) Aspects quantitatifs concernant les logements réalisés	16
II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT	22
1. Evolution des diverses aides de l'Etat accordées en matière de logement.....	23
1.1. Les aides individuelles au logement accordées par l'Etat en 2013.....	23
1.1.1. Les aides en capital.....	23
1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition	24
1.1.1.2. Prime d'épargne	27
1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens.....	27
1.1.1.4. Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.....	27
1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques.....	28
1.1.1.6. Aide épargne-logement généralisée	28
1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement.....	29
1.1.1.8. Inscriptions hypothécaires	29
1.1.2. Les aides en intérêt	30
1.1.2.1. Subvention d'intérêt.....	30
1.1.2.2. Bonification d'intérêt.....	30
1.1.3. La garantie de l'Etat.....	33
1.1.4. L'aide étatique au financement d'une garantie locative	33
1.1.5. L'agence immobilière sociale [AIS].....	33
1.1.6. Les crédits-taudis	34
1.1.7. Prêts consentis par l'a.s.b.l. "Chantiers de la Fraternité Chrétienne"	35
1.1.8. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2013	35
1.1.9. Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en matière de logement	37

1.2. Remboursement et application directe du taux super-réduit de la TVA-Logement opéré par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines	41
1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement	41
1.2.2. Application directe du taux de 3%	43
1.3. Crédit d'impôt (Béllegen Akt – Loi modifié du 30 juillet 2002)	44
1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2013	45
1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2013	48
2. Le Service "Info' Logement"	49
3. Observatoire de l'Habitat	52
4. Nouveautés dans la législation	67
5. Les relations avec la Chambre des députés	70
a) Les questions parlementaires	70
b) Les questions orales (heures de questions) et motions	76
c) La Commission du Logement	76
6. Les relations avec le Service de l'Ombudsman	77
7. Le programme gouvernemental (volet « logement »)	78
8. Extraits de la jurisprudence administrative	82
9. Les activités sur le plan national	87
10. Les activités sur le plan international	90
11. Plan directeur sectoriel « logement »	91
12. Bilan intermédiaire « Pacte Logement »	92
13. Le « Paquet Logement »	94
III. PRESENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHE DU LOGEMENT SOCIAL	95
1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (anciennement « Fonds pour le logement à coût modéré »)	96
2. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. (SNHBM)	104
3. Le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall	108
ANNEXES:	
- Annexe 1 - Sommaire des tableaux	113
- Annexe 2 - Sommaire des graphiques	116

PRÉFACE

Cas unique en Europe, le Luxembourg connaît depuis plusieurs décennies une croissance démographique remarquable et la crise n'a pas ralenti cette tendance. En effet, depuis le début de la crise en 2009, la population du Luxembourg a encore progressé de 43.500 habitants (+8,81%), soit l'équivalent de la population du canton de Capellen ! Plus de 80% de cette augmentation de la population est due à un solde migratoire positif. Dès lors, cet accroissement a, à lui seul, engendré un besoin de près de 18.050 logements supplémentaires.

Du côté de l'offre, on constate que 2.615 autorisations de bâtir ont été délivrées de janvier à septembre 2013, ce qui représente un recul de 16% par rapport à la même période en 2012. En outre, entre 2001 et 2011, 29.609 logements ont été achevés sur le territoire national, ce qui correspond à une moyenne de 2.961 unités par année. Néanmoins, le nombre annuel de logements achevés n'a cessé de diminuer depuis 2009, pour passer de 3.740 unités (2009) à seulement 2.162 unités en 2011. Ce repli s'explique très probablement par la crise économique et a pour conséquence que les besoins en logements sont insuffisamment couverts.

C'est dans ce contexte difficile que l'Etat se doit de proposer un panel de dispositifs ayant pour but d'une part de soutenir les ménages dans l'accès au logement et d'autre part de stimuler l'offre de logements.

Conscient du rôle que le logement joue dans la cohésion sociale, l'Etat a accordé en 2013 47,16 millions d'euros sous forme d'aides individuelles directes en matière de logement pour un total de 30.745 dossiers.

En outre, avec la création du Pacte Logement en 2008, l'État et les communes se sont munis de différents instruments afin d'œuvrer à une augmentation substantielle de l'offre de logements au Luxembourg et à une réduction du coût du foncier et de l'habitat. Au cours de la période 2008-2013, un montant total de près de 203,56 millions d'euros a été versé aux communes signataires du Pacte Logement.

Durant les 5 prochaines années, le nouveau gouvernement entend mettre au point un certain nombre de mesures qui permettront de stimuler l'offre de logements à un prix abordable. Parmi ces dispositifs, il y a lieu de citer le programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés. En outre, la création de logements sociaux et à prix abordables sera dynamisée par le biais des promoteurs publics et les communes qui seront soutenus dans cette mission. De même, l'initiative privée dans la construction de logements sera également encouragée.

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 notamment 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**, c'est le nombre de logements achevés qui 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 1990

La population du Grand-Duché est toujours croissante. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique se présentait comme suit:

Au 1^{er} janvier 2013, le Grand-Duché comptait 537.000 habitants, correspondant à une augmentation de la population totale de 2,3 % par rapport à 2012.

Pendant la seule période de 1990 à 2013, notre population a connu une augmentation du nombre de ses habitants de 157.700 unités (+41,6%).

Tableau 1: Evolution de la population entre 1990 et 2013

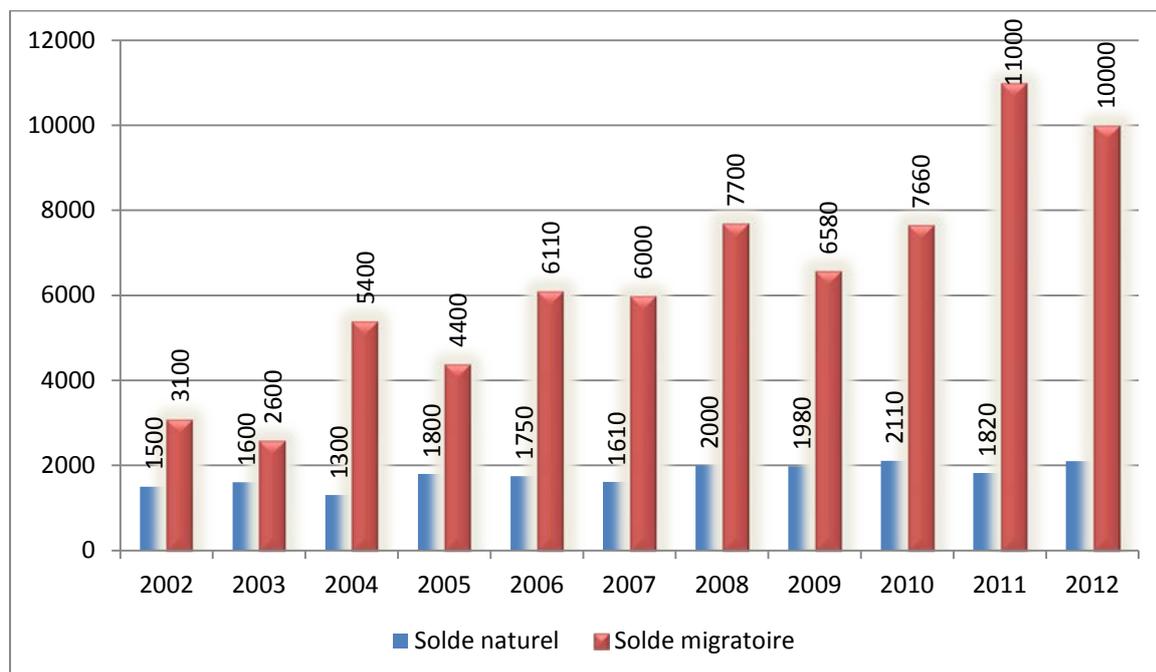
Année ⁽¹⁾	Population au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	Solde naturel	Solde migratoire	Accroissement total	Variation en %
1990	379.300				
1995	406.600				
2000	434.300				
2001	439.500	1.800	3.400	+5.200	+ 1,40
2002	444.100	1.500	3.100	+4.600	+ 1,00
2003	448.300	1.600	2.600	+4.200	+ 1,00
2004	455.000	1.300	5.400	+6.700	+ 1,50
2005	461.200	1.800	4.400	+6.200	+ 1,40
2006	469.100	1.750	6.110	+7.860	+1,70
2007	476.200	1.610	6.000	+7.610	+1,70
2008	483.800	2.000	7.700	+9.700	+1,60
2009	493.500	1.980	6.580	+8.560	+2,00
2010	502.100	2.110	7.660	+9.770	+1,75
2011	512.400	1.820	11.000	+12.800	+2,05
2012	524.900	2.100	10.000	+12.100	+2,44
2013	537.000				+2,30

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 2002 et 2012



Source: STATEC
Graphique: Ministère du Logement

De l'accroissement de la population totale pendant la période 2003-2013 de 88.700 unités résulte 67.500 unités du solde migratoire, soit 6.750 unités en moyenne par année.

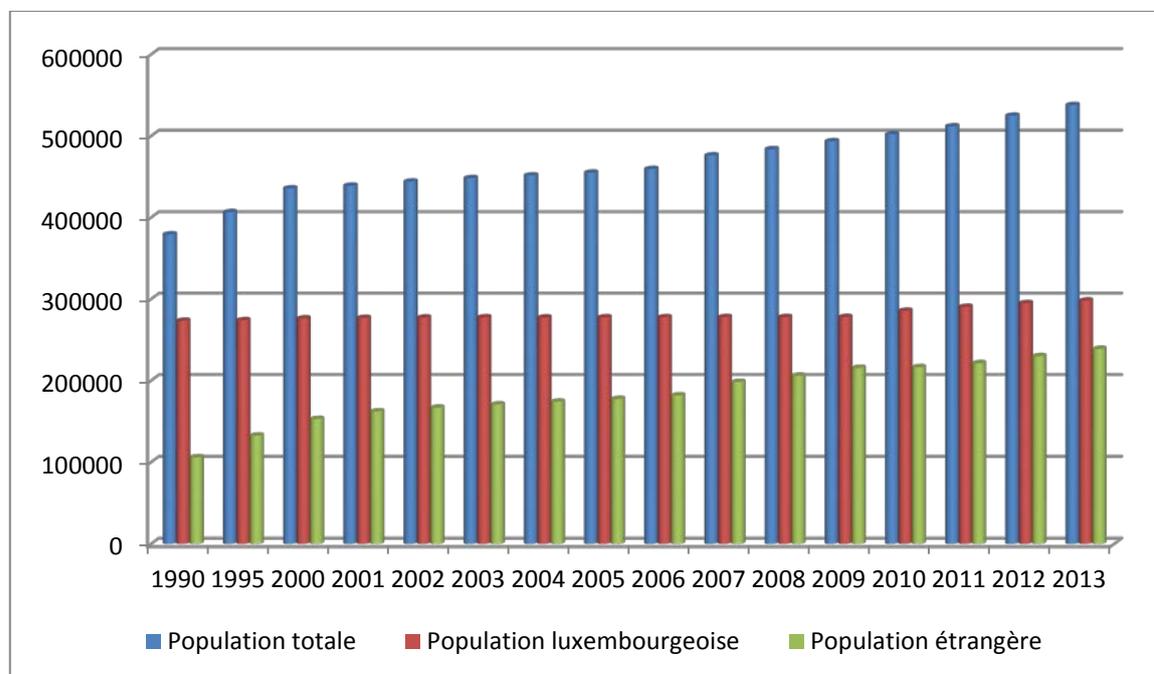
Tableau 2: Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-duché entre 1990 et 2013

Année (au 1er janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
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
2010	502.100	285 700	216 400
2011	511.800	290.500	221.300
2012	524.900	295.000	230.000
2013	537.000	298.800	238.800
Variations 1990-2013	+ 157.700 (+41,6%)	+ 21.600 (+9,3%)	+124.100 (+225%)

Source: STATEC

Depuis le début des années '90, le taux de croissance de la population étrangère est de presque 6 fois supérieur à celui de la population indigène. Le taux d'accroissement de la population étrangère constaté entre 1990 et 2012 constitue 85,2% de celui de la population totale. Ainsi, en 2013, le rapport population luxembourgeoise / population étrangère fut de 1,25:1.

Graphique 2: Evolution de la population du Grand-duché entre 1990 et 2013



Source STATEC
Graphique: Département du Logement

1.1.2. Principaux indicateurs démographiques en 2011 et 2012

D'après les données fournies par le STATEC, les tendances principales concernant l'année 2012 par rapport à l'année 2011 ont été les suivantes:

- Augmentation du nombre des naissances :

En 2012, le nombre des naissances vivantes s'élevait à 6.026 unités contre 5.639 unités en 2011, soit +6,7%.

- Augmentation du nombre des décès :

Concernant le nombre des décès, celui-ci a également progressé entre 2011 et 2012, soit de +1,5%.

- Augmentation du flux migratoire :

En 2012, l'excédent migratoire a été moins élevé qu'en 2011 pour s'élever à 10.036 unités, soit -8,8%.

Tableau 3 : Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2012

Année	Naissances	Décès	Solde
1990	4.936	3.773	1.163
1995	5.421	3.797	1.624
2000	5.723	3.754	1.969
2001	5.459	3.719	1.740
2002	5.345	3.744	1.601
2003	5.303	4.053	1.250
2004	5.452	3.578	1.874
2005	5.371	3.621	1.829
2006	5.514	3.766	1.748
2007	5.477	3.866	1.611
2008	5.596	3.595	2.001
2009	5.638	3.657	1.983
2010	5.874	3.760	2.114
2011	5.639	3.819	1.820
2012	6.026	3.876	2.150

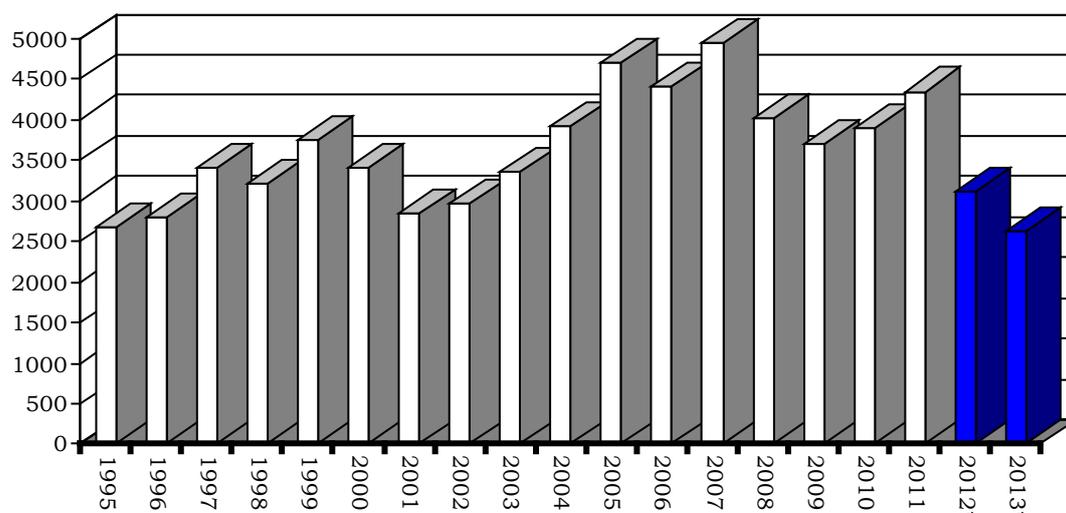
Source STATEC

1.1.3. Evolution du nombre des autorisations de bâtir depuis 1993

Entre 2003 et 2012, la moyenne annuelle des autorisations à bâtir s'élevait à 4.154 unités contre 3.183 autorisations délivrées en moyenne entre 1993 et 2002, correspondant à une progression de +30,5% durant la dernière décennie!

Quant au nombre des autorisations de bâtir délivrées entre 2012 et 2013 (cumul des mois 1-9) concernant les logements, celui-ci a, par contre, diminué de presque 16% d'une année à l'autre pour atteindre 2.615 autorisations les 9 premiers mois de 2013.

Graphique 3: Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1995 et 2013



* cumul des mois 1-9

Source: STATEC

Graphique: Ministère 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 2012 et 2013 (cumul des mois 1-9)

	2012	2013	
	autorisations	autorisations	variation %
Maisons individuelles	906	977	+7,8
Maisons à appartements			
- bâtiments	290	238	
- logements	2.169	1.509	-30,5
Logements dans bâtiments non résidentiels	34	129	
Total logements	3.109	2.615	-15,9

Source: STATEC – indicateurs rapides

Selon le tableau ci-dessus, le *nombre de logements des maisons individuelles autorisées* a nettement augmenté en 2013 par rapport à 2012, à savoir de 7,8%. Quant au nombre *de logements dans les maisons à appartements*, celui-ci par contre affiche une diminution de 30,5%.

1.1.4. Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2013

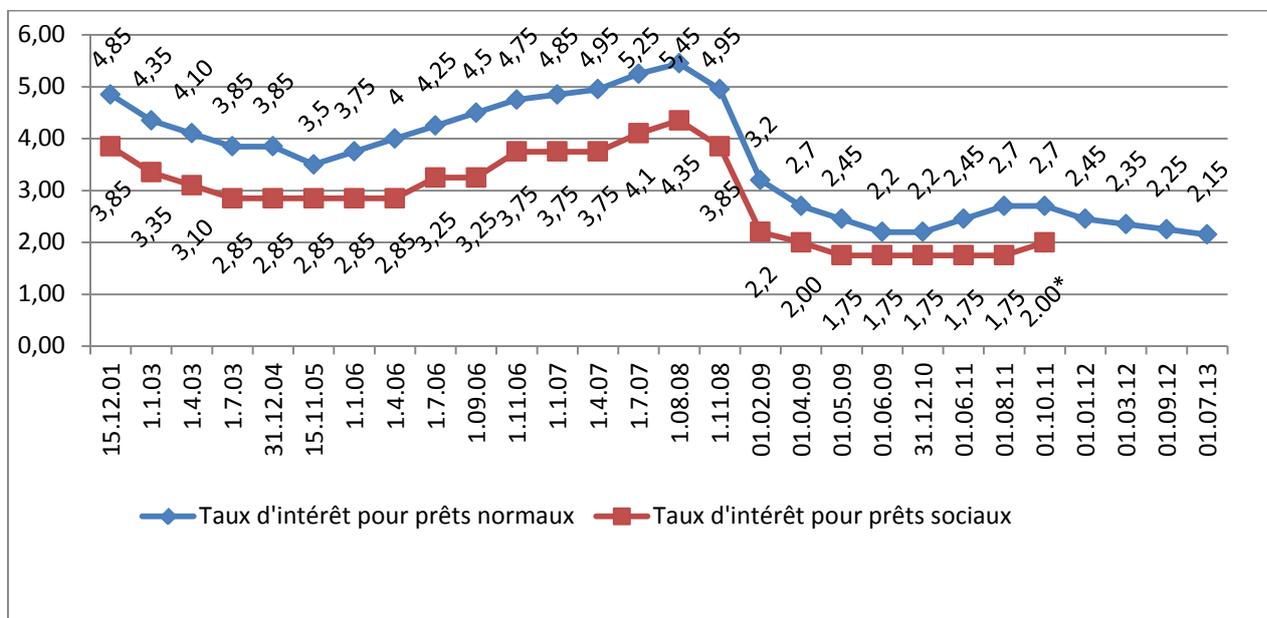
Suite à une baisse générale des taux d'intérêt début des années 2000, le Gouvernement a décidé de diminuer à plusieurs reprises le taux d'intérêt pour prêts sociaux jusqu'en 2005.

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 prêt 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} mai 2009.

Graphique 4 : Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2013



Graphique : Ministère du Logement

* Le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux, dit « taux social », prévu par l'article 39 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a été abolie par le règlement grand-ducal du 30 décembre 2011

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.

Au vu des 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 d'essayer de remédier à cette situation.

Dans ce sens, le 9^{ème} programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat prévoit un total de quelque 10.100 logements destinés à la vente ou à la location à construire ou à rénover dans le cadre de différents projets de construction d'ensembles.

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.

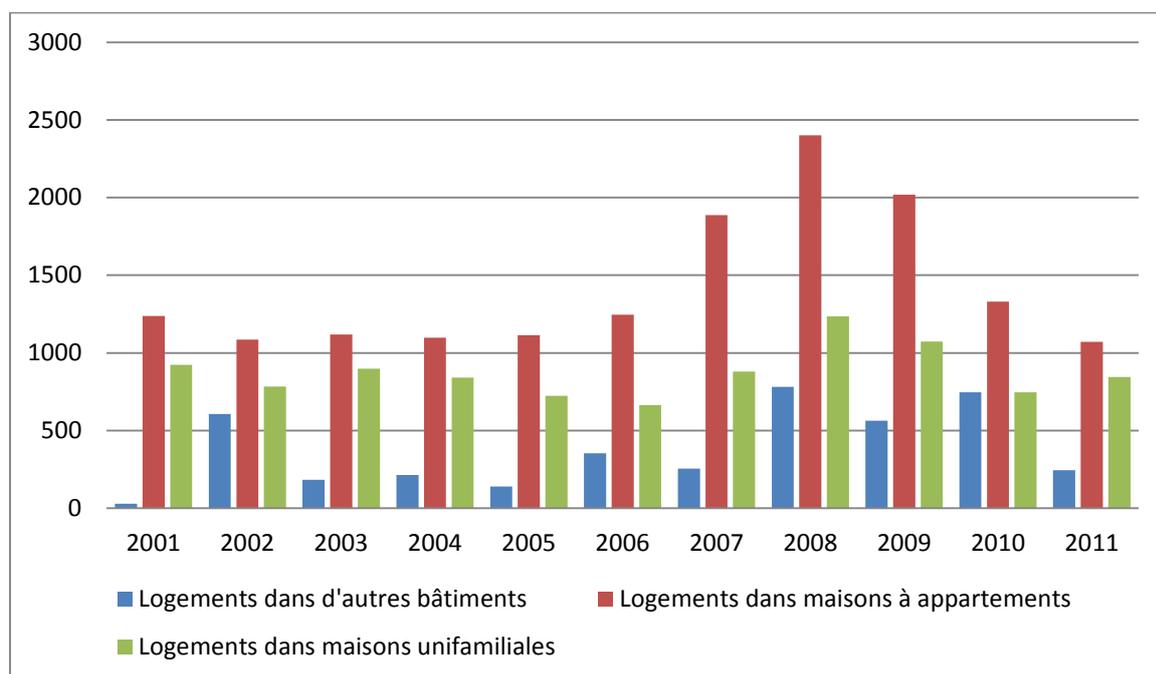
Au cours de l'exercice 2013, un montant total de 50,32 millions d'euros a été payé aux communes signataires de la convention « Pacte Logement ». Ainsi, sur une période de 6 années (cf. 2008–2013), **un montant global de 203,56 millions d'euros** a été liquidé.

1.2.1. Logements nouvellement construits

a) Evolution du nombre des logements achevés entre 2001 et 2011

Entre 2001 et 2011, 29.609 logements ont été achevés sur le territoire du Grand-Duché, correspondant en moyenne à 2.961 unités par année.

Graphique 5: Evolution du nombre de logements achevés entre 2001 et 2011



Graphique : Ministère du Logement

En comparant 2001 à 2011, on constate que la part des maisons et des appartements sur l'ensemble des logements achevés n'a guère changée. Sur l'ensemble des logements achevés en 2011, la quote-part *des appartements achevés* s'élève à presque 50%.

Aux 845 maisons unifamiliales réalisées en 2011 correspond une surface totale construite de 236.098 m² ainsi qu'un volume bâti de 830.157 m³.

Aux 162 maisons à appartements bâtis correspondent 144.361 m² de surface construite ainsi que 519.366 m³ de volume bâti pour l'année 2011.

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 128 m² en 1996 à 140 m² pour l'année 2011 (+9,4%). Concernant la surface habitable des logements dans les *maisons à appartements*, celle-ci a progressé de 22,4% depuis 1996 pour passer de 60,5m² à 74 m² en 2011.

Tableau 5: Evolution de la taille des logements entre 2001 et 2011 (en m²)

Année	Surface habitable par maison unifamiliale	Surface habitable moyenne par appartement
2001	134,4	67,2
2002	138,5	71,2
2003	139,5	70,5
2004	138,9	72,2
2005	142,8	70,9
2006	140,5	70,6
2007	138,8	68,4
2008	143,4	72,1
2009	146,8	73,1
2010	148,5	73,0
2011	140,0	74,0

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés

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

Les 162 immeubles à appartements réalisés au total en 2011 comprenaient 1.072 unités de logements, soit -19,5% par rapport à 2010.

Tableau 6: Evolution du nombre des immeubles à appartements/ de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2011

Année	nombre d'immeubles à appartements	nombre de logements dans immeubles à appartements	rapport nombre de logements/ bâtiment
2001	150	1.237	1 : 8,2
2002	119	1085	1 : 9,1
2003	162	1.118	1 : 6,9
2004	186	1.099	1 : 5,9
2005	160	1.114	1 : 7,0
2006	149	1.246	1 : 8,4
2007	214	1.887	1 : 8,8
2008	299	2.400	1 : 8,3
2009	313	2.018	1 : 6,5
2010	184	1.331	1 : 7,2
2011	162	1.072	1 : 6,6

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés

- Diminution du nombre de logements achevés par 1.000 habitants :

Le nombre de logements nouvellement réalisés en 2011 est de 4,2 unités par 1.000 habitants, soit de 23,4% en dessus du rapport obtenu en 2010 (5,6 unités). Comparé à la période 2001-2010, le nombre de logements réalisés en 2011 par 1000 habitants est plus ou moins identique à la moyenne de cette dernière décennie (5,8 unités).

En ce qui concerne le nombre de logements des maisons unifamiliales achevés par 1.000 habitants, celui-ci est de 1,7 en 2011 contre 1,5 en 2010, alors que la moyenne entre 2001-2010 était de 1,9 unités.

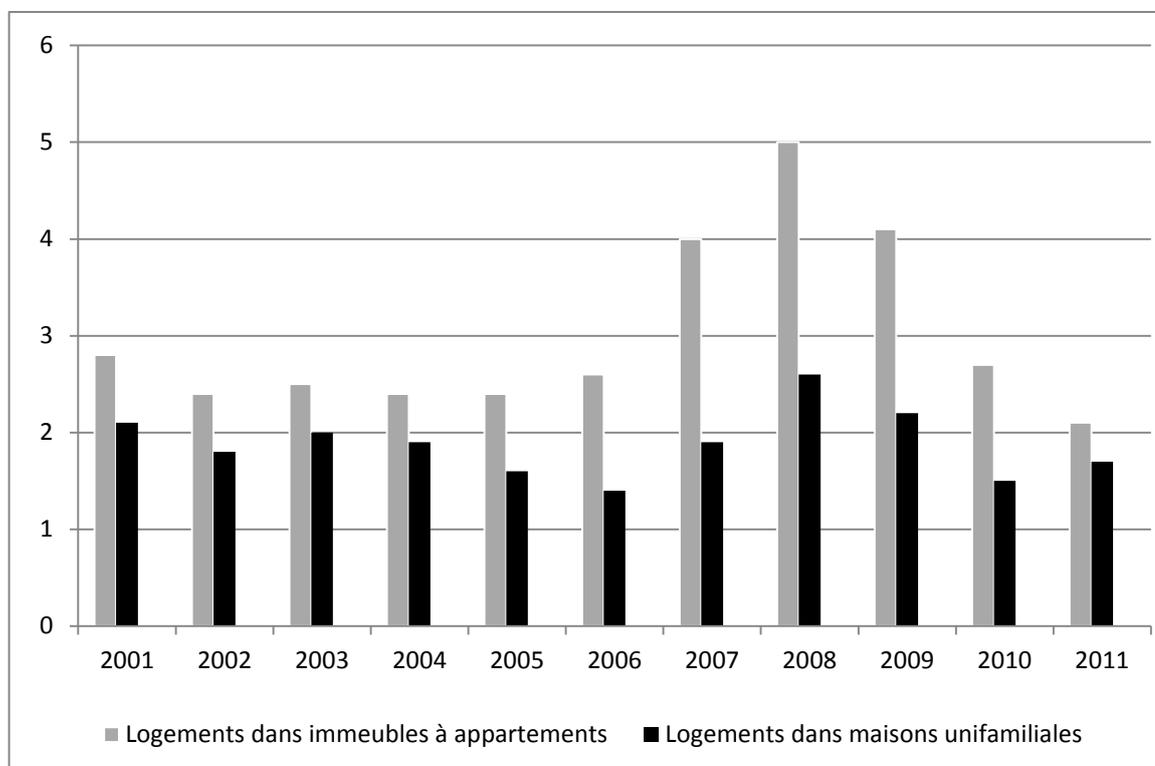
Le nombre de logements dans des immeubles à appartements achevés en 2011 est de 2,1 contre 2,7 en 2010. Entre 2001-2010, la moyenne était de 3,1 unités.

Tableau 7: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2011

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.
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
2008	483.800	4.444	9,2	1.236	2,6	2.400	5,0
2009	493.500	3.740	7,6	1.073	2,2	2.018	4,1
2010	502.100	2.824	5,6	747	1,5	1.331	2,7
2011	511.800	2.162	4,2	845	1,7	1.072	2,1

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés

Graphique 6: Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2011



Graphique : Ministère du Logement
Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés

- 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 2001-2011 en moyenne par année:

- dans le district de Luxembourg : 1.327 logements, dont 153 sur le territoire de la Ville de Luxembourg,
- dans le district de Diekirch : 430 logements,
- dans le district de Grevenmacher : 405 logements.

Tableau 8: Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2011

Année	District de Luxembourg		District de Diekirch		District de Grevenmacher		Total nbr.	Variation %
	nbr.	%	nbr.	%	nbr.	%		
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
2008	3.189 (862*)	71,8 (19,4*)	638	14,4	617	13,8	4444	+71,8
2009	2.730 (452*)	73,0 (12,1*)	568	15,2	442	11,8	3.740	-15,8
2010	1.832 (333*)	64,8 (11,8)	586	20,8	406	14,4	2.824	-24,5
2011	1.327 (153*)	61,3 (7,1*)	430	19,9	405	18,8	2.162	-23,4

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés
 * les chiffres entre parenthèses concernent la seule Ville de Luxembourg

Les *bâtiments résidentiels* réalisés en 2011 selon les maîtres d'ouvrage respectifs :

Les divers types de bâtiments résidentiels construits au cours de l'année 2011 sur le territoire national par les différents maîtres d'ouvrage se répartissent de la façon suivante:

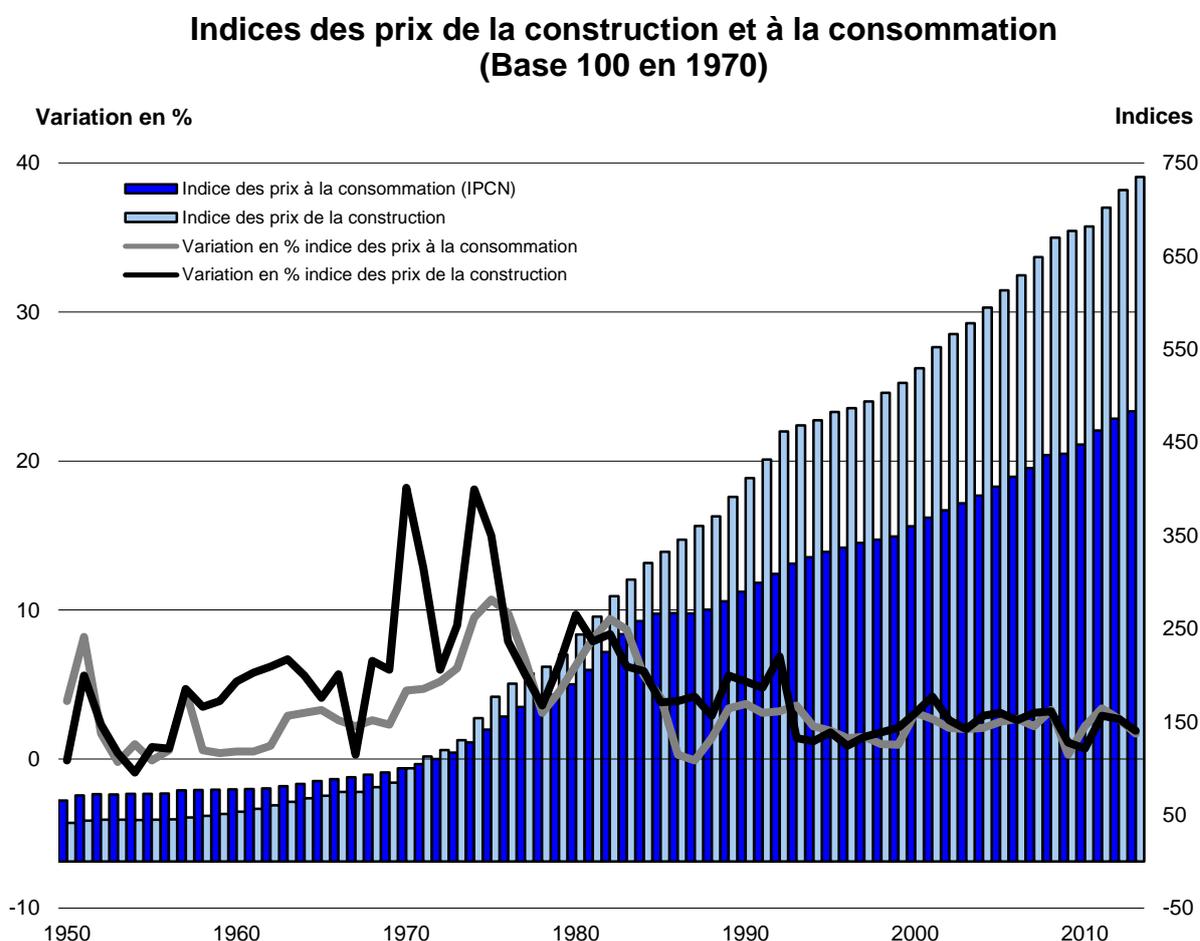
Tableau 9: Bâtiments résidentiels construits en 2011 par les divers maîtres d'ouvrage

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)	834 (61)	4 -	- -	1 -	0 -	839 (61)
Immeubles à appartements	158	2	-	-	2	162
Bâtiments au total	992	6	0	1	2	1.001

Source: STATEC - Statistique annuelle des bâtiments achevés

D'après le tableau ci-avant, 1.001 bâtiments résidentiels ont été réalisés en 2011, soit +7,1% par rapport au chiffre réalisé en 2010.

Graphique 7: Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2013



Source : STATEC

En ce qui concerne plus particulièrement l'évolution de l'indice des prix de la construction, celui-ci a atteint en 2013 le taux de 743,9 points, correspondant à une augmentation de 1,9 % par rapport au niveau du taux atteint en 2012.

II. LES ACTIVITES DU DEPARTEMENT

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

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

La loi de 1979 autorise également l'Etat à favoriser par des participations financières l'initiative des promoteurs publics (communes, Fonds 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 2013

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 des technologies de l'information de l'Etat jusqu'au 31 décembre des années en question et non ceux jusqu'au 31 mars, date de la clôture des années budgétaires respectives.

1.1.1. Les aides en capital

Par aides en capital, on entend toutes les aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et dont la finalité est surtout de *promouvoir l'accès des particuliers à la propriété d'un logement*, en les aidant à se constituer le capital de départ, à savoir:

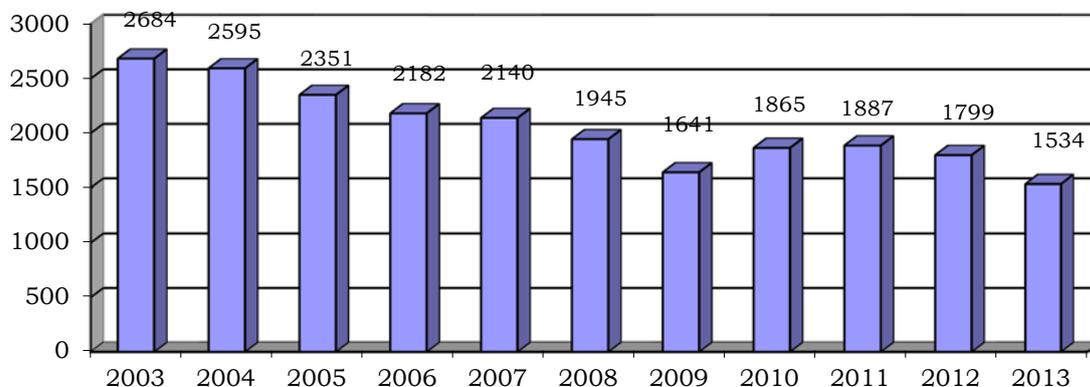
- prime de construction
- prime d'acquisition
- prime d'épargne
- prime d'amélioration
- complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
- prime pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques
- aide d'épargne-logement généralisée

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

1.1.1.1. Primes de construction/d'acquisition

Avec 1.534 unités, le nombre des primes accordées en 2013 a connu une baisse comparée à celui de 2012 (-14,73%), le montant total des paiements y relatif a également connu une diminution, soit 8 401 670,50 euros en 2013 [-15,11 %].

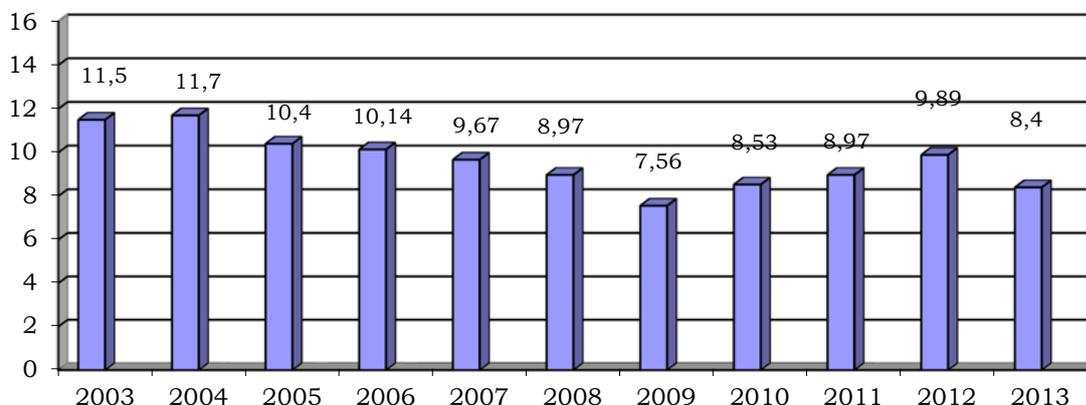
Graphique 8: Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2013



Source et Graphique: Ministère du Logement

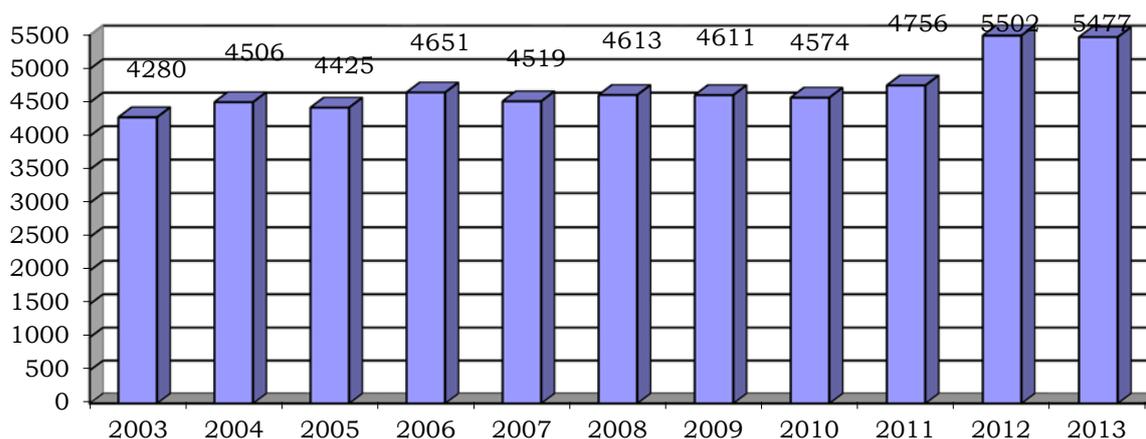
Entre 2003 et 2012 inclus, la moyenne du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 2109 unités. Quant au chiffre réalisé en 2013, il se situe au-dessous de cette moyenne avec 1.534 primes accordées (-27,26%).

Graphique 9: Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2013 (en millions euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement

Graphique 10: Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2013



Source et Graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2013 pour la construction et l'acquisition d'un logement a diminué (-0,45 %) à celui obtenu en 2012.

Tableau 10: Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2013

Année	Acquisition (%)	Construction (%)
2002	70	30
2003	70	30
2004	76	24
2005	74	26
2006	74	26
2007	76	24
2008	79	21
2009	77	23
2010	76	24
2011	73	27
2012	74	26
2013	70	30
Total	Moyenne: 74,45	Moyenne: 25,55

Source : Centre des technologies de l'information de l'Etat

Le rapport prime d'acquisition/prime de construction a légèrement baissé en défaveur de la prime de construction pour revenir au même rapport de l'année 2013.

Tableau 11: 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
2010	770	645	1415	371	79	450	1865
2011	792	576	1368	405	114	519	1887
2012	805	523	1328	376	95	471	1799
2013	656	419	1075	369	90	459	1534

Source : Centre des technologies de l'information 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 1.534 unités (- 52,60 %) en 2013.

En 1992, le rapport primes d'acquisition/primes de construction fut de 1,46:1. En 2013, avec un rapport de 2,34:1, on a noté 2,3 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'accès 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.

En 2013, le nombre de primes admises a été de 188 unités, correspondant en moyenne à quelque 2.133 euros par bénéficiaire.

1.1.1.3. Prime d'amélioration de logements anciens

Conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 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 2013, 244 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 760.981,41 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 3.119 euros en 2013.

Entre 1989 et 2013, un montant total de 23,96 millions euros a été liquidé en faveur de l'amélioration de l'habitat. Pendant cette même période, 15.650 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 modifié du 5 mai 2011 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 2013, 25 bénéficiaires de cette aide ont touché en moyenne un montant de 1.112 euros. Depuis l'introduction de ce complément de prime en 1990, 2 167 personnes ont pu bénéficier de cette mesure.

1.1.1.5. Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Pendant l'année budgétaire 2013, 2 demandes de prime pour personnes handicapées physiques ont connu une suite favorable.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques augmentait de 4.958 à 15.000 euros.

Le montant alloué a été de 10.491,66 euros.

Entre 1989 et 2013, 243 personnes handicapées physiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,64 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.

62 aides d'épargne-logement généralisées ont connu une suite favorable en 2013.

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 quelque 209,60 millions euros de ces aides étatiques durant la période 1997 - 2013.

Tableau 12: Aides en capital accordées/à accorder entre 2002 et 2013
(en millions euros)

	2002*	2003*	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*
Prime de Construction + Prime d'architectes	2,46	3,25	2,36	2,36	2,33	1,99	1,84	1,52	1,79	2,12	2,08	2,13
Prime d'acquisition	6,09	8,32	9,41	8,12	7,87	7,72	7,17	6,07	6,76	6,89	7,84	6,29
Prime d'épargne	0,66	2,31	2,03	1,89	1,09	1,08	0,94	0,77	0,74	0,67	0,49	0,40
Prime d'amélioration + Prime pour Handicapées	0,80	0,71	0,65	0,83	0,69	0,75	0,60	0,48	0,86	0,82	0,82	0,77
Aide épargne-logement	-	-	-	0,039	0,023	0,016	0,016	0,021	0,015	0,013	0,008	0,006
Total	10,01	14,60	14,45	13,23	12,00	11,56	10,57	8,86	10,17	10,51	11,24	9,60

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

Source: Ministère du Logement

1.1.1.7. Remboursement des différentes aides individuelles en matière de logement

Conformément aux dispositions de l'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 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 2014, quelque 145,01 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 2013, le montant total des remboursements a été de 6,9 millions euros et concernait 2.630 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 0,575 % et 2,45 %.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013, un montant global de 19,8 millions euros a été liquidé en tant que subventions d'intérêt.

Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt a été de 115 291 unités en 2013, soit une diminution de -0,73 % par rapport à 2012.

A retenir encore qu'entre 1989 et 2013, le montant total des subventions d'intérêt accordées par l'Etat s'éleva à 442,76 millions euros.

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.

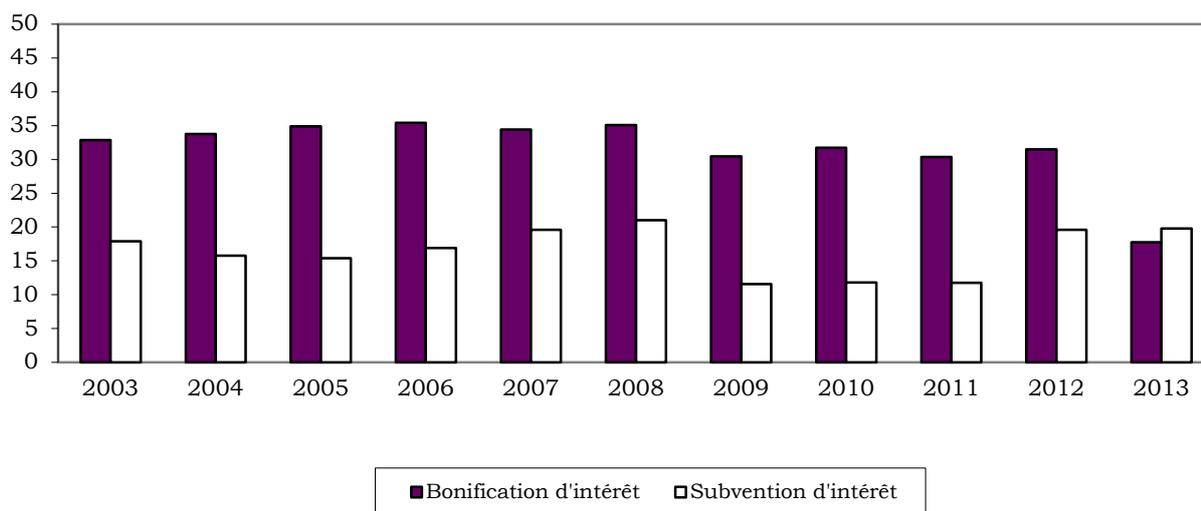
Elle est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,50 % par enfant à charge, conformément au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011.

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 2013, 257.977 bonifications d'intérêt ont été accordées, correspondant à un montant global de 17,76 millions euros soit quelque 1,48 millions euros en moyenne par mois.

Entre 1992 et 2013, 526,65 millions euros ont ainsi été versés entre les mains des bénéficiaires de ce type d'aide individuelle en matière de logement.

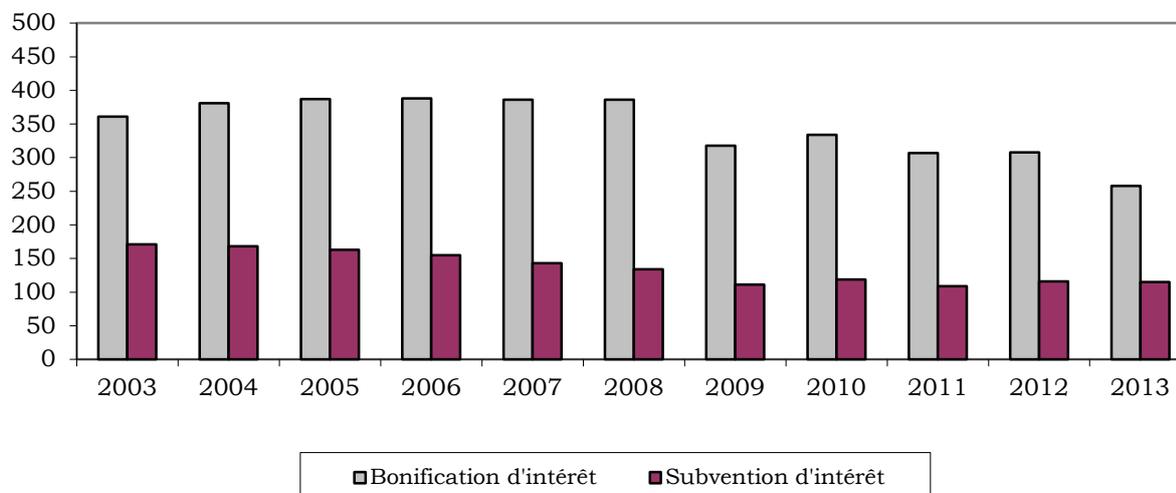
Graphique 11: Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2003 et 2013 (en millions euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement

Aux 37.561.136,03 euros accordés en 2013 comme subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt correspondent 373.268 paiements.

Graphique 12: Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2003 et 2013



Source et Graphique : Ministère du Logement

Tableau 13: Aides en intérêt accordées/à accorder entre 1998 et 2013
(en millions euros)

Année	Bonifications	Subventions	Total
	d'intérêt	d'intérêt	
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	31,74	11,8	43,54
2011	30,38	11,75	42,13
2012	31,51	19,58	51,09
2013	17,76	19,8	37,56
Total 1998 – 2013			742,68

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 742,68 millions euros entre 1998 et 2013.

Il y a lieu de souligner que, contrairement à l'évolution de l'année précédente, on peut constater pour l'année 2013, une stagnation du montant des subventions d'intérêt ainsi qu'une diminution considérable du montant concernant les bonifications d'intérêt. A noter que cette baisse considérable du montant de la bonification est due au fait que par règlement grand-ducal du 22/02/2013 le taux de la bonification a été ramené de 0,75% à 0,50% par enfant à charge.

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 189 garanties de l'Etat accordées en 2013 s'élevaient en moyenne à 75.516 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.

130 demandes pour une garantie locative d'un montant global de 183.038,55 euros ont connu une suite favorable en 2013.

1.1.5. L'Agence Immobilière Sociale [AIS]

Opérationnel depuis 2009, « l'Agence Immobilière Sociale » est un instrument de lutte contre l'exclusion sociale par le logement au Luxembourg. La mission principale de l'AIS est celle de rechercher et de mettre à la disposition des personnes souffrant d'une exclusion sociale des logements adéquats et adaptés à la composition du ménage, de promouvoir leur inclusion, voire réintégration sociale et de contribuer de cette façon à la cohésion sociale.

Fin 2013, l'AIS gérait 117 logements avec 365 personnes logées, dont 172 enfants. L'AIS a réalisé jusqu'à présent 165 Projets d'Inclusion Sociale par le Logement (PISL). Pour accentuer le caractère transitoire du dispositif AIS, il reste à dire que 51 ménages (soit 133 personnes) ont déjà quitté le dispositif AIS pour se loger par leurs propres moyens et que 9 logements ont été retournés aux propriétaires.

Tableau 14 : Evolution du parc de logements de l'AIS

	2012	2013	%
- Logements gérés	103	117	4
- Personnes logées (dont enfants)	291 (139)	365 (172)	26 (24)
- Dossiers en attente	796	434	-45

A noter que ce projet est cofinancé par le Ministère du Logement et le Ministère de la Famille et de la Solidarité ainsi que par la Ville de Luxembourg. Ces deux derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au Département du Logement incombe des frais divers relatifs aux logements locatifs proprement dits.

Tableau 15 : Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2013

	Montants en euros
1. Frais d'entretien des logements	16.555,02
2. Loyers/charges non payés	27.578,27
3. Secours financier	11.764,50
4. Frais juridiques	22.419,33
5. Loyer local AIS et frais annexes	25.961,91
6. Créances douteuses	5.030,82
7. Vides locatifs et frais annexes	57.112,09
8. Frais d'études et d'experts	30.602,26
9. Frais extraordinaires	2.975,80
Total	200.000,00

1.1.6. 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'accession 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-taoudis, 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 2013, 6 demandes de garanties « crédits-taoudis » d'un montant global de 365.000 euros ont connu une suite favorable et dont les montants varient entre 40.000 et 65.000 euros.

Entre 1989 et 2013, quelque 878 (2012 : 6) demandes ont été adressées au Ministère du Logement, dont 520 ont été avisés favorablement.

1.1.7. 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 2012, 1074 familles ont ainsi pu être soutenues.

En 2012, 6 familles (7 en 2011) avec en tout 14 enfants à charge ont pu profiter du soutien de l'association et ce pour un montant total de 155.000 euros.

Au 1^{er} janvier 2012 : 98 prêts étaient en cours.

Au 31 décembre 2011 : 90 prêts étaient en cours

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

1.1.8. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2013

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 2013*

En 2013, la part des ménages ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la moitié, soit 50% 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 (36,38%).

▪ *Etat civil des bénéficiaires d'une prime de construction/d'acquisition en 2013*

Avec 45,44% des bénéficiaires, la catégorie des célibataires et des personnes divorcées est la catégorie la plus importante, suivie par celle des personnes mariées (39,77%).

▪ *Situation de revenu des bénéficiaires des primes de construction/d'acquisition en 2013*

Les bénéficiaires d'une prime, disposant d'un revenu imposable annuel de moins de 33.409 euros, sont proportionnellement beaucoup plus représentés que ceux disposant d'un revenu moyen plus élevé.

b) Typologie des bénéficiaires d'une prime d'amélioration en 2013

En 2013, 87,73% des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

A relever également que 47,54% des bénéficiaires habitaient le canton d'Esch-sur-Alzette. Ce pourcentage est légèrement inférieur à celui obtenu en 2012.

c) Typologie des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt en 2013

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

La catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (56,98%) à bénéficier en 2013 d'une subvention d'intérêt. En général, les résultats obtenus en 2013 par groupe de bénéficiaires selon l'état civil sont quasiment identiques à ceux constatés en 2012.

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

Par rapport à 2012, le pourcentage des ménages ayant un enfant et plus à charge est resté presque identique avec 67,87% en 2013.

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

En 2013, 37,25% des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt avaient un revenu annuel inférieur à 24.129euros, alors que 30,83% des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 24.129 et 29.697 euros.

c) Typologie des bénéficiaires d'une bonification d'intérêt en 2013 (état civil, nombre d'enfants, revenu et âge)

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

Tout comme en 2012, la catégorie des personnes mariées est de loin la catégorie la plus importante (81,84%) à bénéficier d'une bonification d'intérêt en 2013.

▪ *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 2013: 78,11% contre 76,59% en 2012.

▪ *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 2013, 38,49% des bénéficiaires n'ont pas indiqué le niveau de leur revenu.

Quant à l'âge, 36% des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 83,20% dans celle comprise entre 26 et 50 ans.

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

a) Les chiffres-clés de l'année 2013

En 2013, l'Etat a accordé 47,17 millions euros en tant qu'aides individuelles directes en matière de logement.

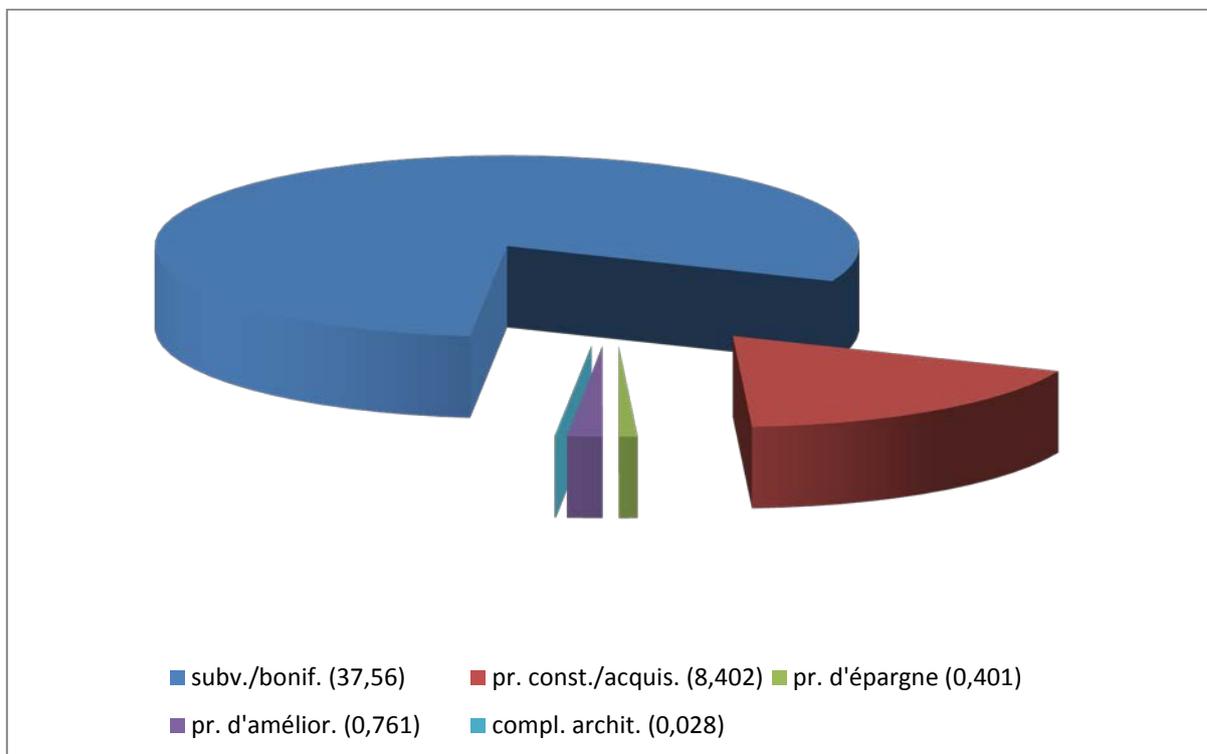
Tableau 16: Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2013

Nature de l'aide individuelle au logement	Montants (en mio. euros)	Nombre des dossiers individuels
Primes de construction/acquisition	8,402	1 534
Primes d'épargne	0,401	188
Subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt	37,560	28 690
Primes d'amélioration et	0,761	244
Primes pour personnes handicapées physiques	0,010	2
Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil	0,028	25
Aide épargne-logement	0,006	62
Total	47,168	30 745

Le montant total des aides individuelles accordées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013 a diminué par rapport à 2012 de 15,25 millions d'euros (-24,43%).

Du côté du nombre des dossiers individuels, on note en 2013 une légère baisse de 5,9% par rapport à 2012.

Graphique 13: Répartition des aides individuelles payées en 2013
(en millions euros)



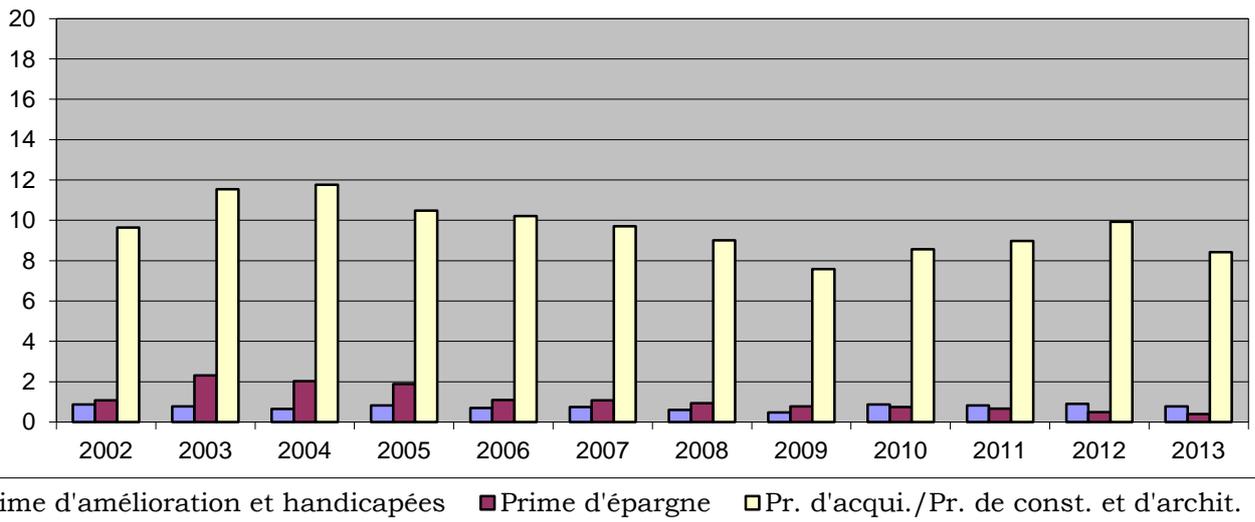
Source: Ministère du Logement

b) Evolution des aides en capital de l'Etat en matière de logement entre 1999 et 2013

Le Gouvernement a 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.

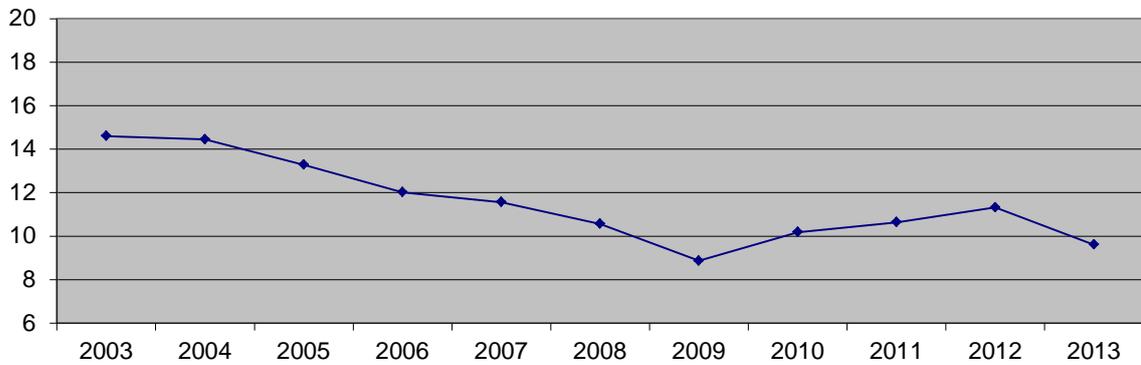
Entre le 1^{er} janvier 1999 et le 31 décembre 2013, 197,88 millions euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital, comme le renseigne le graphique ci-après.

Graphique 14: Répartition des aides en capital payées entre 2002 et 2013



Source: Ministère du Logement

Graphique 15: Evolution des aides en capital payées entre 2002 et 2013



Source: Ministère du Logement

Tableau 17: Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2007 à 2013

Type d'aide individuelle (article budgétaire)	2007°	2008°	2009°	2010°	2011°	2012°	2013°	TOTAL
subventions/ bonifications (15.0.34.080)	54 181 000	56 600 000	55 000 000	50 000 000	42 167 000	51 115 000	37 560 000	346 623 000
primes construction/ primes acquisition/ primes architecte (45.0.53.000)	10 320 800	8 537 400	8 251 100	8 046 300	9 000 000	9 477 500	8 949 000	62 582 100
primes épargne (45.0.53.002)	859 600	1 028 200	772 900	688 100	605 000	496 500	454 900	4 905 200
primes amélioration (45.0.53.003)	749 600	370 200	502 400	916 800	927 000	879 800	909 500	5 255 300
primes handicapés (45.0.53.004)	9 200	-	15 000	15 000	15 000	2 500	10 500	67 200
garanties locatives (45.0.53.007)	-	22 400	34 300	32 000	32 000	37 900	39 200	197 800
aide épargne logement (45.0.53.008)	16 300	14 000	21 600	15 000	13 000	8 000	6 200	94 100
TOTAL	66 136 500	66 572 200	64 597 300	59 713 200	52 759 000	62 017 200	47 929 300	419 724 700

° chiffres arrondis correspondant aux montants liquidés lors des années budgétaires respectives, c'est-à-dire jusqu'au 31 mars des années subséquentes

1.2. 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 de 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

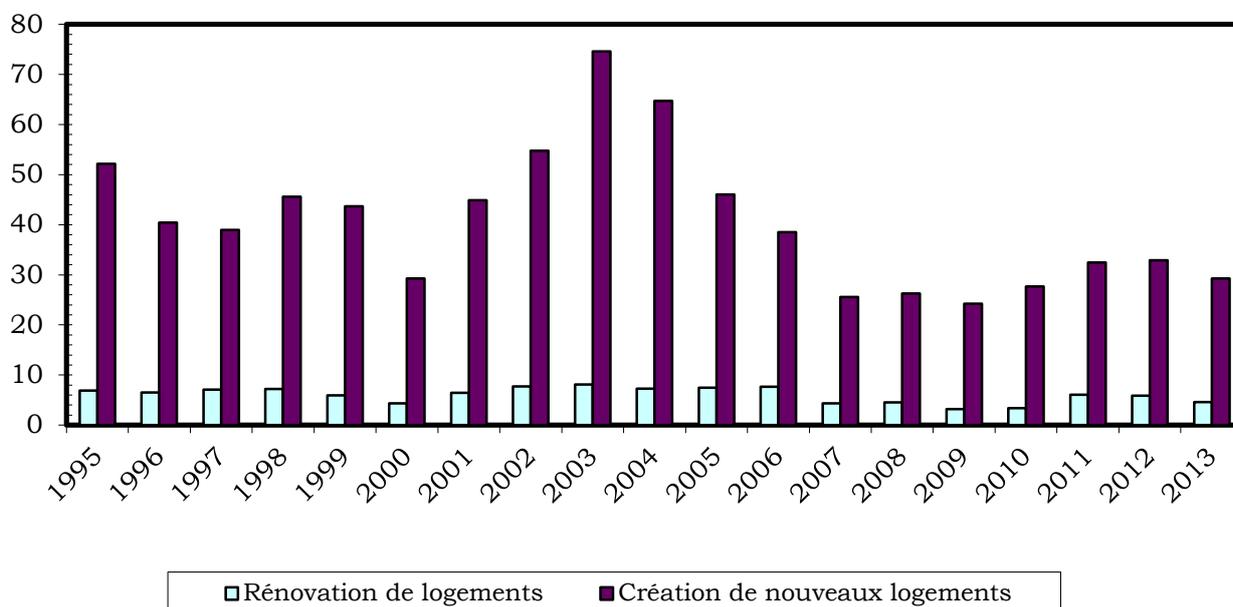
Par le biais de la loi du 30 juillet 2002, l'application directe du taux super-réduit devient possible pour les travaux réalisés après le 31 octobre 2002. La nouvelle réglementation a le mérite de réduire le nombre de demandes de remboursement de la TVA et d'assurer le bénéfice immédiat de la mesure 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.

1.2.1. Remboursement de la TVA-Logement

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

Graphique 16: Remboursement de la T.V.A.-Logement depuis 1995
(en millions euros)



En 2013, le montant des remboursements s'élève à 33.837.674 euros, dont 29.264.056 euros concernent des créations de logements et 4.573.618 euros concernent des rénovations.

Le nombre des demandes de remboursement semble rester plus ou moins constant par rapport aux années précédentes : 4.102 demandes introduites en 2013 contre 3.967 en 2012, 4.048 en 2011 et 4.043 en 2010.

Depuis 1991, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines a remboursé quelque 983,12 millions euros sous forme de TVA-Logement.

Pour la seule **création de nouveaux logements**, quelque 857,50 millions euros ont été remboursés sous forme de TVA-Logement

En ce qui concerne les **travaux de rénovation de logement**, quelque 125,62 millions euros ont été remboursés depuis 1991.

Tableau 18 : Montants de la TVA-Logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2013

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
2010	27 654 023	3 387 020	31 041 043
2011	32 472 285	6 061 528	38 533 813
2012	32 911 588	5 885 952	38 797 540
2013	29 264 056	4 573 618	33 837 674
TOTAL	857.500.477	125.620.677	983.121.154

1.2.2 Application directe du taux de 3%

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

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 19 : Nombre d'agréments 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
2010	45.029	166.960.947
2011	46.344	188.713.746
2012	46.804	202.352.278
2013	46.090	188.493.245
TOTAL	446.604	1.712.577.743

Les montants de la faveur fiscale (12 %) n'ont qu'un caractère provisoire étant donné qu'ils se rapportent aux agréments 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.

Cette diminution est peu surprenante en tenant compte du fait que la durée d'occupation minimale d'un logement a été ramenée de 4 à 2 ans par la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

1.3. Crédit d'impôt (Bëllegen Akt – Loi modifiée du 30 juillet 2002)

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

Introduction d'un abattement pour les personnes physiques désireuses d'acquérir à titre onéreux un logement à des fins d'habitation personnelle - abattement imputé sur un crédit d'impôt de 20.000,- euros, déductible sur les droits d'enregistrement et de transcription

Pendant l'année 2013, 11.604 personnes ont profité de la faveur fiscale lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à des fins d'habitation personnelle (loi modifiée du 30 juillet 2002). Les abattements accordés pendant la même période se sont chiffrés à un montant global de 139.869.432,- euros (134.131.779,- euros en 2012). Au cours de la même période, 451 personnes ont remboursé les abattements pour non-accomplissement des conditions imparties par la loi pour un montant global de 4.691.644,- euros.

Tableau 20 : Evolution du crédit d'impôt depuis 2006

Année	Nombre des bénéficiaires	Abattements accordés	Remboursements
2006	11.500	130.850.000	
2007	11.808	139.308.942	17.680.176
2008	10.509	122.133.399	16.295.234
2009	10.897	128.705.950	15.485.333
2010	12.227	150.162.744	10.978.703
2011	12.227	144.306.168	7.310.953
2012	11.462	134.131.779	6.327.010
2013	11.604	139.869.432	4.691.644
TOTAL	92.234	1.089.468.414	78.769.053

1.4. Les aides à la construction d'ensembles accordées par l'Etat en 2013

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 l'initiative des promoteurs 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, arrêté par règlement grand-ducal du 24 mars 2010, regroupe toutes les participations financières accordées par l'Etat. En 2013, un 3^{ème} complément de ce 9^{ème} programme a été voté portant sur un ajout total de 810 nouveaux logements dont 250 unités destinées à la vente et 560 unités destinées à la location et cela pour un montant total estimé à 94 millions d'euros.

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.

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.

Il est à noter que pour les projets destinés à la vente le taux de la participation étatique concernant la prise en charge d'intérêts d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements a été fixé à 70% depuis le 1^{er} janvier 2013.

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.

Force est de constater que le problème du manque d'offre de logements locatifs ne cesse de s'accroître et qu'il est donc par conséquent indispensable de persévérer dans les efforts de sensibilisation des communes et autres promoteurs publics ou privés afin non seulement de promouvoir la création de logements abordables en matière de location mais également de diversifier au mieux la typologie des logements offerts et notamment leur niveau de loyer.

En ce qui concerne la demande de logements pour étudiants, le Grand-Duché de Luxembourg reste en sous-effectif de ce type de logements. Néanmoins, et de plus en plus, les promoteurs publics mais aussi d'autres promoteurs (asbl, fondations, promoteurs privés) ont initié des projets de réalisation de logements pour étudiants notamment les Villes de Luxembourg, d'Esch-sur-Alzette, de Dudelange ainsi que le Fonds du Logement. Le subventionnement de projets de logements pour étudiants d'envergure est à l'étude notamment les projets de la fondation Lalux ainsi que deux projets de promoteurs privés.

Il est à signaler que le taux de subventionnement de logements pour étudiants est fixé depuis le 1^{er} janvier 2013 à 70% en ce qui concerne les promoteurs publics.

En 2013, les communes, le Fonds du Logement, la SNHBM mais aussi entre autres les a.s.b.l. ont soit procédé à l'étude de nouveaux projets soit entamé ou clôturé la réalisation de nombreux logements à coût modéré.

Tableau 21: Ventilation du nombre des unités de logement à réaliser suivant le type de promoteur et le statut des projets.

Statut	Fonds	SNHBM	Communes	Autres	Location	Vente	Total
en cours	219	300	432	115	600	466	1.066
2014	532	582			285	829	1.114
PAP	1.406	723	68		654	1.543	2.197
planification	293	177	509	60	740	299	1.039
à l'étude	431	1.340			305	1.466	1.771
Total	2.881	3.122	1.009	175	2.584	4.603	7.187

Le parc locatif du Fonds du Logement est le plus important du pays avec quelque 1.800 logements. En 2013, le Fonds a mis sur le marché un total de 204 logements.

En 2013, la SNHBM a vendu 84 unités de logement. Elle gère également un parc de logements locatifs de 170 unités.

Plusieurs communes sont en train de réaliser un total de 432 unités de logement. Quelque 70 unités se trouvent dans la phase « PAP », alors que 509 unités sont au stade de la planification.

D'autres promoteurs, tels que a.s.b.l. (Ennerdaach, Jongenheem, etc.), fabriques d'église et fondations, sont en train de réaliser un total de 115 unités de logements.

Les dépenses du budget de l'exercice 2013 relatif aux aides à la construction d'ensembles - participations étatiques ont été de 29,21 millions d'euros.

Tableau 22 : Ventilation des dépenses 2013 suivant le type de promoteur

Promoteurs	Vente	Location	Total
Fonds du logement	434.832	2.813.153	3.247.985
SNHBM	2.859.658	3.709.324	6.568.982
Communes	3.509.024	8.052.701	11.561.725
Autres		7.834.170	7.834.170
Total	6.803.514	22.409.348	29.212.862

Néanmoins, ces efforts ne suffisent pas pour le moment à combler le déficit de logements abordables surtout en matière de logements destinés à la location.

C'est pourquoi, le devoir de l'Etat est de persévérer voir d'intensifier les efforts de promotion, de soutien et de conseil envers les promoteurs nonobstant les contraintes liées aux nécessaires économies budgétaires.

1.5. Les aides de l'Etat en matière de logement entre 1990 et 2013

Pendant la période allant de 1990 à 2013, l'Etat a accordé quelque **4,67 milliards** euros (dont 349,95 millions euros en 2013) sous forme d'aides à la personne, d'aides à la pierre et de faveur fiscale en matière de la TVA-Logement.

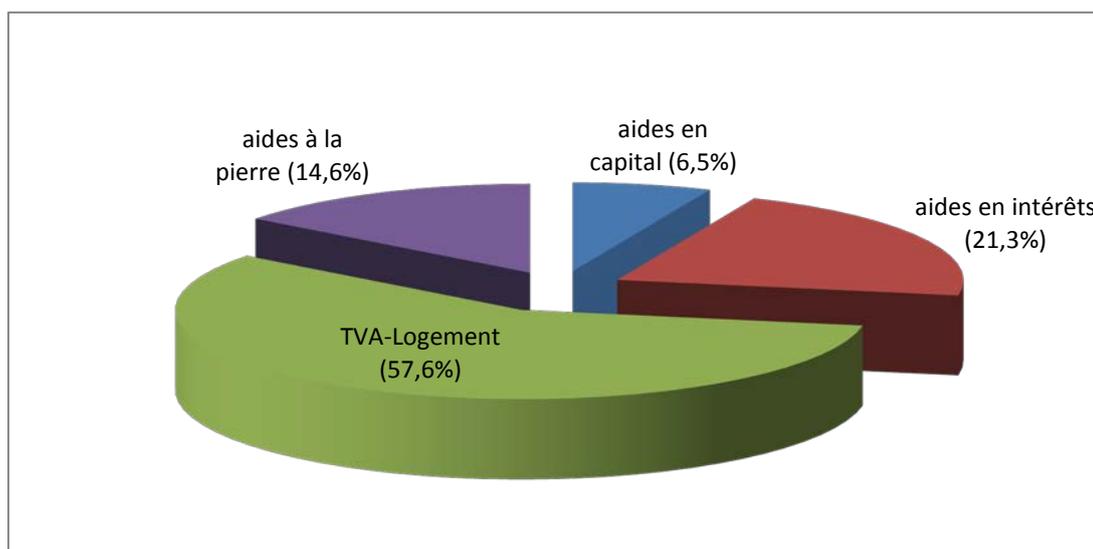
- **305,40** millions euros (6,5 %) versés sous forme **d'aide individuelle en capital**, dont 9,46 millions en 2013 ;
- **998,30** millions euros (21,3 %) sous forme **d'aide individuelle en intérêts**, dont 37,56 millions en 2013 ;
- **668,80** millions euros (14,6 %) sous forme **d'aide à la pierre**, dont 80,60 millions en 2013 ; incluant les paiements aux communes relatifs au pacte logement (50,32 millions) ainsi que la dotation au Fonds du Logement (1 million).

983,12 millions euros ont été remboursés sous la forme de TVA-Logement depuis 1992 (dont 33,84 millions euros en 2013).

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 1.2.2.) s'élève à 1.712,58 millions euros, dont 188,49 millions euros en 2013.

La faveur fiscale globale en matière de **TVA-Logement** s'élève donc à quelque **2,69 milliards** millions euros, soit 57,6 % du montant total des aides étatiques.

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



Source : Ministère du Logement

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, 11, rue de Hollerich à Luxembourg-Gare
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 2013 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 primes 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 basse consommation 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.

En outre, 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.

- « Conseils écologiques en construction » - téléphone vert de l'**OekoZenter Lëtzebuerg asbl**

A partir de mars 2009, le service « Conseils écologiques en construction », assuré par l'OekoZenter Lëtzebuerg, était également disponible les mardis-après-midis (sur base de rendez-vous) au Biergeramt à Esch-sur-Alzette.

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.

3. Observatoire de l'Habitat

L'Observatoire de l'Habitat est un service du Ministère du Logement créé en 2003, dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le Centre d'Études de Populations, de Pauvreté et de Politiques Socio-économiques (CEPS/INSTEAD).

L'ensemble des travaux effectués en 2013 par l'Observatoire de l'Habitat a été déterminé conjointement par le Ministère du Logement et le CEPS/INSTEAD, dans le cadre d'un programme de travail annuel. Ce dernier a été validé lors de la signature de la convention annuelle de l'Observatoire de l'Habitat, entre l'Etat et le 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.

Pour l'année 2013, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire de l'Habitat ont été les suivants :

- l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix des logements proposés dans les annonces ;
- les actes de vente et les prix de vente des biens immobiliers et fonciers issus des actes notariés (*via* les données de la Publicité Foncière) ;
- le potentiel foncier constructible pour l'habitat, la consommation foncière dans les communes, ainsi que l'analyse de la densité résidentielle sur les terrains consommés et reconstruits ;
- le confort et les conditions de logement.

3.1. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

L'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement effectue depuis avril 2003 un relevé systématique, la première semaine de chaque mois, des annonces immobilières parues dans la presse quotidienne et spécialisée. Depuis 2012, un partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU lui permet également de disposer de l'ensemble des annonces publiées sur ce portail au cours du trimestre.

Ces données sont 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 sont également utilisées pour réaliser un suivi semestriel des prix annoncés par commune, via la mise à jour d'une carte interactive disponible sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat. L'Observatoire de l'Habitat propose aussi un suivi des prix annoncés par quartier à Luxembourg-Ville.

3.1.1. Prix annoncés à la vente

Après une nette hausse du nombre d'annonces de ventes de biens immobiliers en 2012, le volume de l'offre s'est très fortement réduit depuis un an : -51% environ pour les maisons et -53% pour les appartements entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013. Cette baisse du nombre d'annonces provient avant tout d'une forte réduction du stock des annonces déjà parues, ce qui suggère que les biens mis en vente restent moins longtemps sur le marché. Dans le même temps, la part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées a fortement augmenté depuis un an. Pour la vente de maisons, les nouvelles annonces représentent ainsi 69% de l'ensemble des annonces publiées au 4^e trimestre 2013, contre 33% au même trimestre de l'année précédente. Pour la vente d'appartements, la part des nouvelles annonces est également passée de 29% à 66% entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013.

En moyenne sur l'année 2013, les appartements représentaient environ 61% du total des offres de vente au Grand-Duché de Luxembourg, contre 39% pour les maisons. La part des appartements dans le total des offres de vente a légèrement baissé par rapport à l'année 2012 (-3 points de pourcentage).

Les indicateurs des prix annoncés en euros courants indiquent quant à eux une hausse assez nette depuis un an : entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013, les prix annoncés à la vente ont ainsi augmenté de +10,3% pour les maisons et de +7,8% pour les appartements (cf. tableau 23).

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des indicateurs des prix annoncés à la vente reste significative sur un an : +9,1% pour les maisons entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013, et +6,5% pour les appartements sur la même période.

Tableau 23 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la vente au 4^e trimestre 2013 (en euros courants)

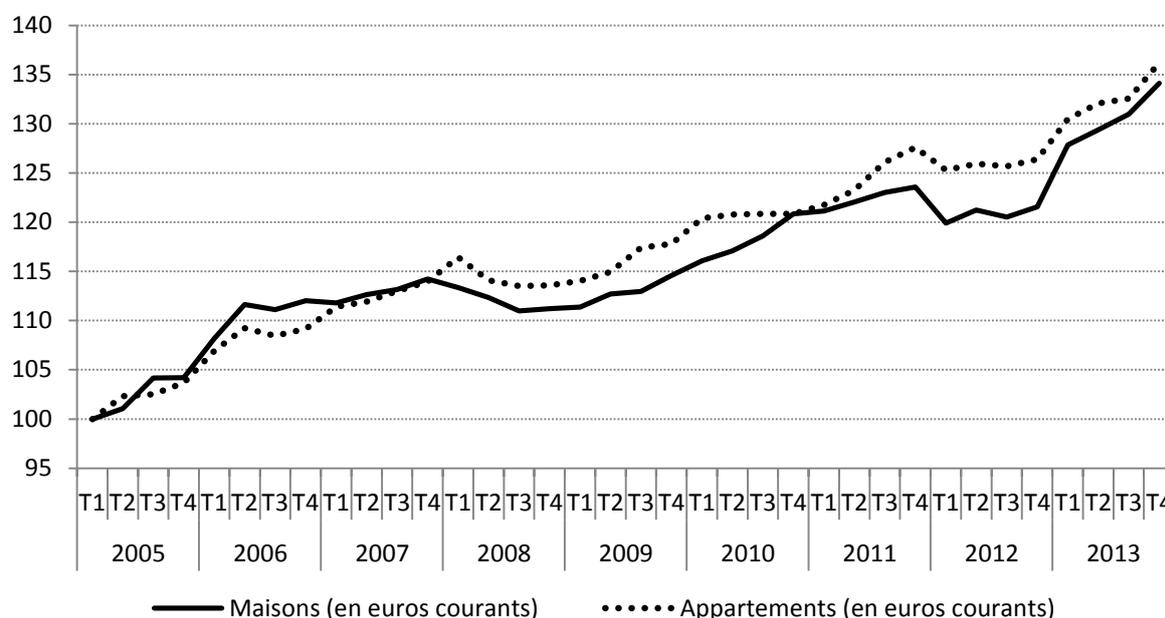
Segments	Nombre d'annonces relevées au 4^e trimestre 2013	Indicateur au 4^e trimestre 2013	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Vente de maisons	5.462	134,10	+2,40%	+10,32%
Vente d'appartements	9.230	136,19	+2,75%	+7,75%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
(base Prix annoncés 2012-2013)

En observant l'évolution des prix annoncés en euros courants sur une période plus longue (cf. graphique 18), les indicateurs des prix annoncés des maisons et des appartements ont connu une baisse sensible au cours de l'année 2008. L'année 2009 a ensuite été marquée par une reprise rapide de la hausse des prix annoncés à la vente : les niveaux de prix annoncés avaient alors progressivement retrouvé, puis dépassé leurs niveaux d'avant-crise au cours du second semestre 2009. Entre début 2010 et fin 2011, la hausse des prix annoncés à la vente avait été assez régulière, puis cette hausse s'est interrompue au cours de l'année 2012. Elle a donc repris très fortement depuis la fin de l'année 2012. Nous pouvons noter également que les évolutions des indicateurs des prix annoncés à la vente sont très similaires pour les appartements et les maisons.

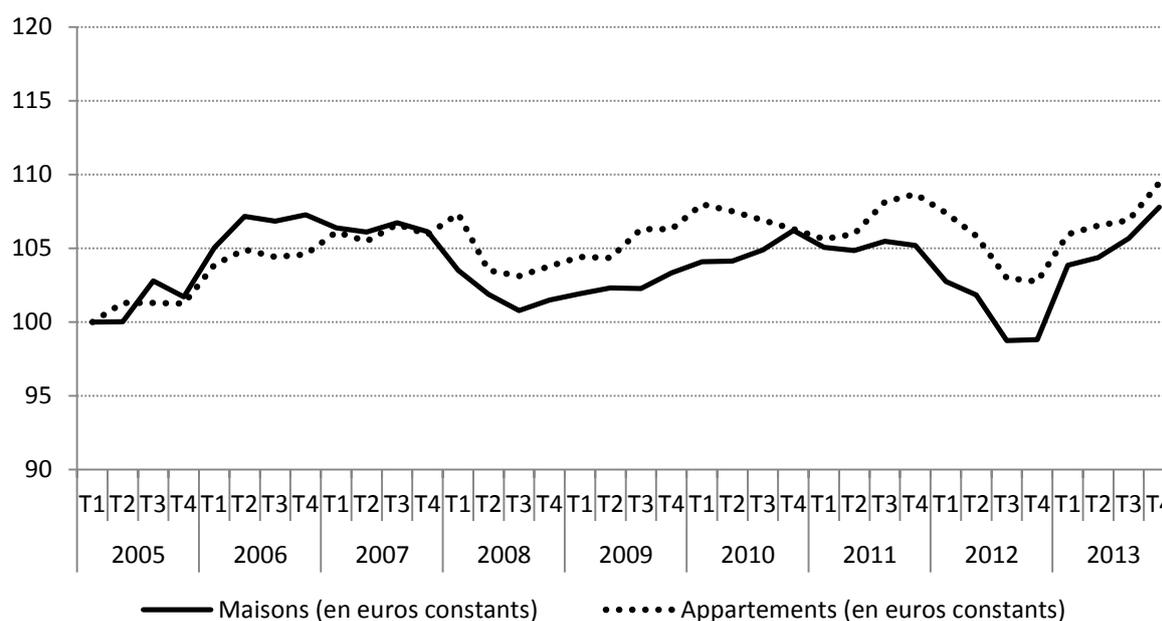
Graphique 18 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2013 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2013)

En euros constants, il apparaît que l'augmentation cumulée des indicateurs des prix annoncés à la vente est plus modérée sur les neuf dernières années (cf. graphique 19) : +7,8% au total pour les maisons entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2013 (soit environ +0,8% en moyenne par an sur cette période) et +9,4% au total pour les appartements (soit environ 1,0% par an), une fois corrigé des effets de l'inflation.

Graphique 19 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la vente entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2013 (en euros constants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2013)

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

3.1.2. Prix annoncés à la location

Comme pour l'offre de vente de logements, le nombre d'annonces de location avait fortement progressé entre 2011 et 2012, mais ce nombre a de nouveau très nettement régressé depuis lors. Pour les maisons, le nombre d'annonces de location a chuté de -67% entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013. Pour les appartements, il a diminué de -75% sur la même période. Comme pour l'offre de vente, cette réduction du nombre d'annonces de location trouve son origine dans la forte diminution du stock des annonces déjà parues, qui suggère que les biens mis en location restent moins longtemps sur le marché. La part des nouvelles annonces dans l'ensemble des annonces publiées a en effet fortement augmenté depuis un an. Pour la location de maisons, les nouvelles annonces représentent 89% de l'ensemble des annonces publiées au 4^e trimestre 2013, contre seulement 25% au même trimestre de l'année précédente. Pour la location d'appartements, la part des nouvelles annonces est également passée de 27% à presque 94% entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013.

Sur l'année 2013, les appartements représentent ici en moyenne 87% des offres locatives relevées au Luxembourg, contre seulement 13% pour l'offre de location de

maisons. Ces parts relatives sont strictement identiques à celles relevées au cours de l'année précédente.

En ce qui concerne les évolutions récentes des indicateurs des loyers annoncés en euros courants, il s'avère qu'ils ont fortement augmenté au cours de l'année 2013 (cf. tableau 24). La hausse atteint +10,8% pour les loyers annoncés des maisons et +5,7% pour les appartements entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013.

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des indicateurs des loyers annoncés reste forte sur un an : +9,5% pour les maisons entre le 4^e trimestre 2012 et le 4^e trimestre 2013, et +4,4% pour les appartements sur la même période.

Tableau 24 : Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la location au 4^e trimestre 2013 (en euros courants)

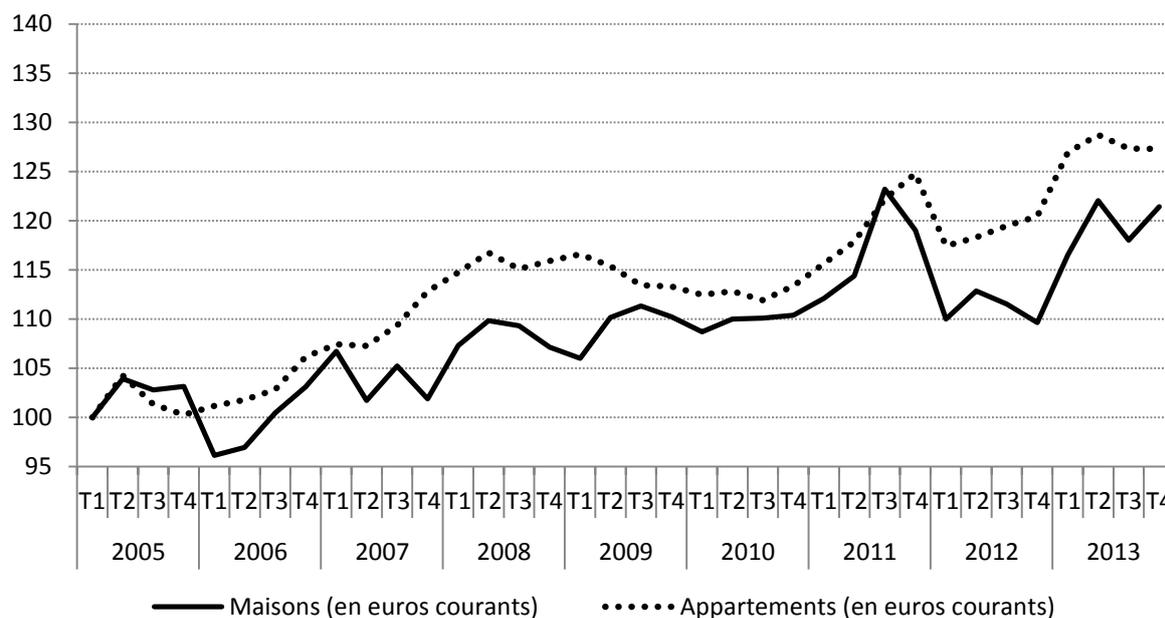
Segments	Nombre d'annonces relevées au 4^e trimestre 2013	Indicateur au 4^e trimestre 2013	Taux de variation trimestriel de l'indicateur	Taux de variation sur un an de l'indicateur
Location de maisons	361	121,43	+2,90%	+10,76%
Location d'appartements	1.997	127,28	-0,04%	+5,69%

Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2012-2013)

Sur une période plus longue, les indicateurs des loyers annoncés en euros courants ont connu de fortes fluctuations ces dernières années (cf. graphique 20) : après une légère réduction au cours de l'année 2005, les loyers annoncés des maisons comme des appartements avaient tendanciellement augmenté du début de l'année 2006 au milieu de l'année 2008. Ensuite, les loyers annoncés ont connu une phase de stabilisation jusqu'à la fin de l'année 2010. Le début de l'année 2011 avait été marqué par une forte hausse des loyers annoncés, immédiatement suivie d'une baisse de même ampleur dans la deuxième moitié de l'année 2011. Après la relative stabilisation observée en 2012, les loyers annoncés des maisons et des appartements sont donc repartis à la hausse au cours de l'année 2013.

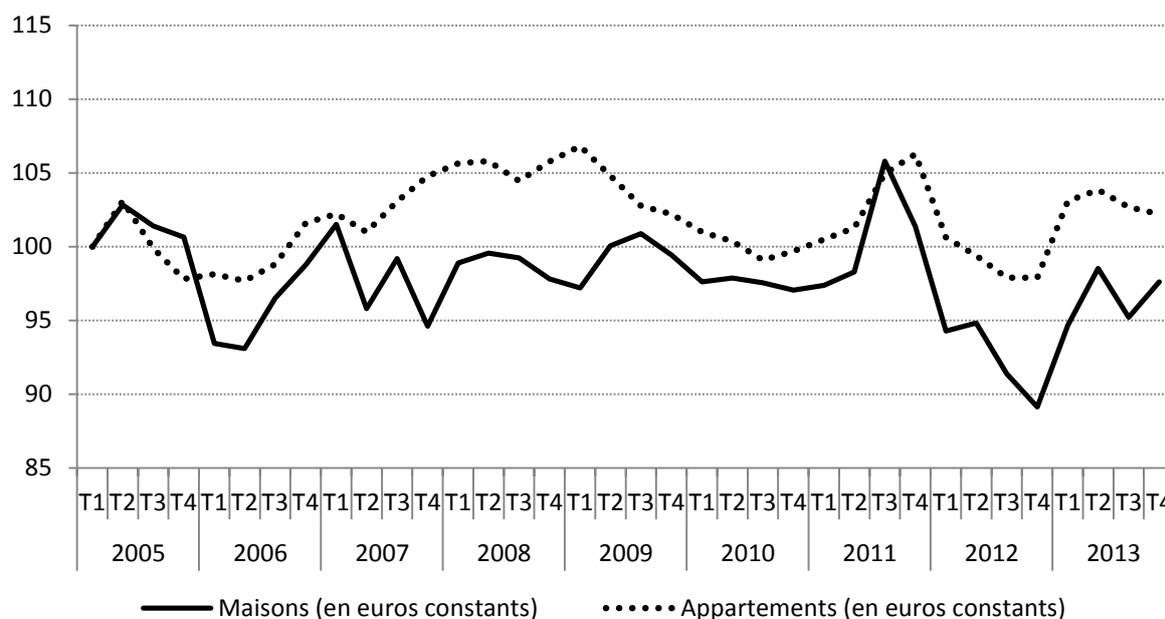
En euros constants, les évolutions cumulées des indicateurs des loyers annoncés sont très faibles sur les neuf dernières années (cf. graphique 21) : les loyers annoncés des appartements en euros constants n'ont ainsi augmenté que de +2,2% au total entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2013 (soit environ +0,3% en moyenne par an). Les loyers annoncés des maisons ont même progressé moins vite que l'inflation : en euros constants, ils ont baissé de -2,4% entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2013 (soit environ -0,3% par an).

Graphique 20 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trimestre 2005 et le 4^e trimestre 2013 (en euros courants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2013)

Graphique 21 : Evolution des indicateurs des prix annoncés à la location entre le 1^{er} trim. 2005 et le 4^e trim. 2013 (en euros constants)



Base 100 : 1^{er} trimestre 2005
 Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat
 (base Prix annoncés 2005-2013)

3.1.3. Prix annoncés par commune

Les données issues des annonces immobilières alimentent également la « borne prix » interactive de l'Observatoire de l'Habitat. Celle-ci, accessible sur le site internet (<http://observatoire.ceps.lu>), offre une information détaillée sur les prix annoncés moyens à la vente et sur les loyers annoncés moyens dans les différentes communes du Grand-Duché de Luxembourg, et ceci à la fois pour les maisons et pour les appartements. La carte interactive des prix annoncés par commune est mise à jour deux fois par an.

3.1.4. Prix annoncés par quartier pour Luxembourg-Ville

Depuis janvier 2010, l'Observatoire de l'Habitat assure également un suivi des prix annoncés à la vente et à la location pour les différents quartiers de Luxembourg-Ville. Une rubrique a été créée sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>) pour permettre la consultation de cartes et de tableaux reprenant les prix annoncés moyens à la vente et les loyers annoncés moyens dans les quartiers de Luxembourg-Ville, pour les maisons comme pour les appartements. Cette rubrique est actualisée chaque semestre.

3.2. Actes de vente et prix de vente issus des actes notariés

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 reprend les informations sur les transactions immobilières provenant des actes notariés. L'A.E.D. transmet ainsi chaque mois à l'Observatoire de l'Habitat un extrait de la Publicité Foncière.

Depuis février 2010, l'Observatoire de l'Habitat publie chaque trimestre un tableau de bord consacré aux prix de vente des appartements. Cette publication s'accompagne de la mise à jour sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat d'une rubrique consacrée aux volumes de ventes de biens immobiliers et fonciers ainsi qu'aux prix enregistrés. Cette rubrique permet notamment de consulter les prix de vente des appartements par commune.

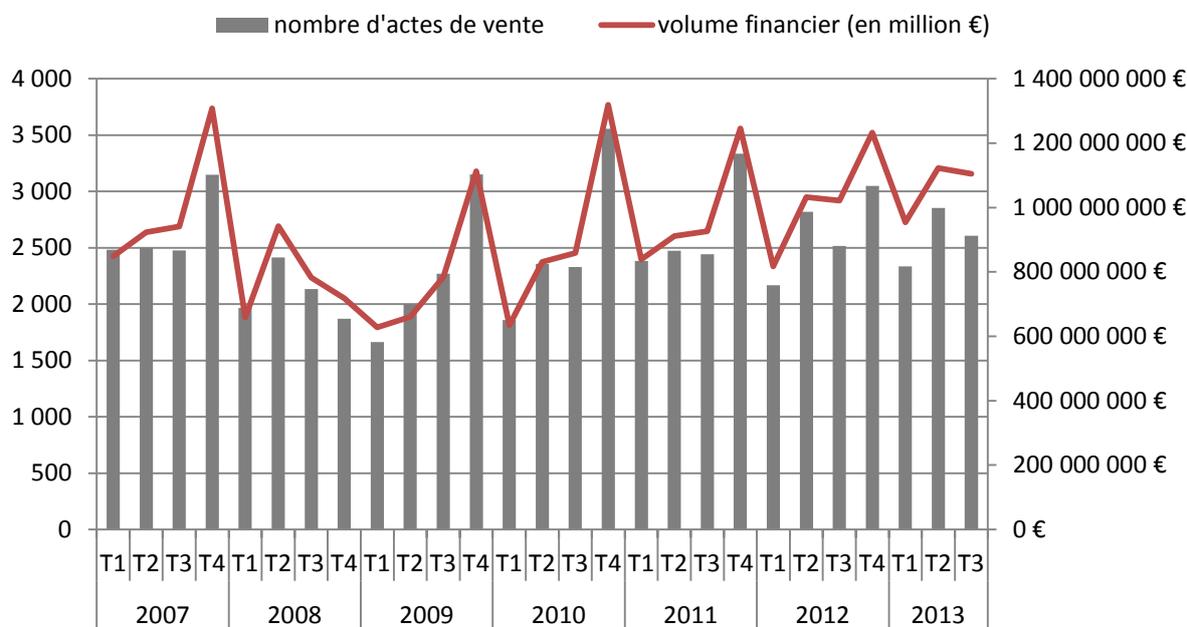
3.2.1. Evolution des ventes enregistrées

Le graphique 22 présente l'évolution des ventes de biens immobiliers et fonciers (correspondant au total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir) entre 2007 et 2013. Il apparaît clairement que l'activité sur ces marchés immobiliers et fonciers est soumise à de fortes variations saisonnières : le 4^e trimestre est généralement associé à une forte hausse de l'activité, alors que le début d'année est plus calme.

Le 4^e trimestre 2012 avait ainsi été marqué par une hausse de l'activité sur les marchés de la vente d'appartements, de maisons et de terrains à bâtir. En réaction, l'activité a fortement chuté au 1^{er} trimestre 2013. Elle s'est ensuite maintenue à des niveaux semblables à ceux observés en 2011 et 2012. Au 3^e trimestre 2013, 2.607 actes de vente enregistrés de maisons, d'appartements ou de terrains à bâtir sont relevés, ce qui correspond à une hausse de +3,6% par rapport au 3^e trimestre 2012. Le volume financier correspondant à ces ventes (environ 1.104 millions d'euros) est quant à lui supérieur de +8,2% à celui relevé un an plus tôt.

Les appartements représentent environ 45% des volumes financiers correspondant à ces ventes aux trois premiers trimestres de l'année 2013. Les ventes de maisons et de terrains à bâtir représentent respectivement 35% et 20% des volumes financiers.

Graphique 22 : Evolution des ventes enregistrées entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2013 (total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2007-2013), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

3.2.2. Prix de vente enregistrés des appartements

Le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat du Ministère du Logement ont publié en commun, le 19 septembre 2013, une nouvelle série sur les prix des appartements. Ces statistiques se basent sur les prix de transaction officiels renseignés dans les actes notariés déposés auprès de l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Dans leurs publications respectives, l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC présentent dorénavant des statistiques harmonisées, basées sur une méthodologie de traitement des données administratives développée dans le cadre d'un groupe de travail technique composé d'agents du STATEC, de l'Observatoire

de l'Habitat, de la Banque centrale du Luxembourg et de l'Administration de l'enregistrement et des domaines.

Le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat ont choisi de présenter leurs statistiques sur les prix de vente des appartements en dissociant les ventes d'appartements construits (ci-après « marché de l'existant ») et les ventes d'appartements en construction (Ventes en Etat Futur d'Achèvement ou VEFA, ci-après « marché du neuf »).

Comme l'indique le tableau 25, les prix de vente moyens par m² des appartements en euros courants ont fortement augmenté depuis un an : +6,4% pour les appartements existants et surtout +14,0% pour les appartements en construction entre le 3^e trimestre 2012 et le 3^e trimestre 2013.

En euros constants (c'est-à-dire corrigés des effets de l'inflation), la hausse des prix moyens par m² reste forte sur un an : +4,6% pour les appartements existants et +12,1% pour les appartements en construction.

Cet accroissement du prix moyen par m² des appartements s'est accompagné d'une légère réduction des surfaces moyennes des appartements vendus : la surface moyenne a diminué de -1,2% pour les appartements existants et de -4,1% pour les appartements en construction entre le 3^e trimestre 2012 et le 3^e trimestre 2013. Ceci a légèrement atténué la hausse des prix moyens des appartements : +5,4% pour les appartements existants et +7,1% pour les appartements en construction en glissement sur un an.

Tableau 25 : Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m² moyens des appartements au 3^e trimestre 2013 (en euros courants)

		3^e trimestre 2013	Variation trimestrielle (par rapport au 2^e trimestre 2013)	Variation sur un an (par rapport au 3^e trimestre 2012)
Ventes d'appartements existants	Prix moyen	340.204 €	+1,51%	+5,44%
	Surface moyenne	82,63 m ²	+2,57%	-1,16%
	Prix au m² moyen	4.192 €/m²	-0,42%	+6,41%
Ventes d'appartements en Etat Futur d'Achèvement	Prix moyen	414.873 €	+2,36%	+7,11%
	Surface moyenne	79,36 m ²	-2,26%	-4,11%
	Prix au m² moyen	5.376 €/m²	+6,49%	+13,95%

Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2012-2013), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

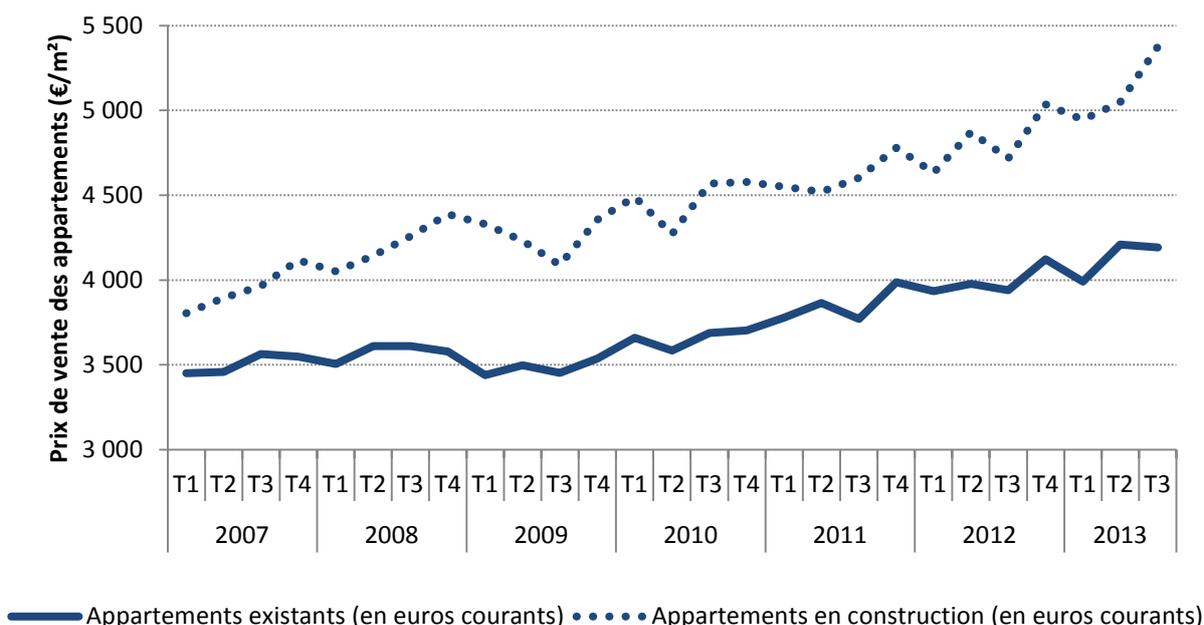
En définitive, les tendances relevées sur les prix de vente enregistrés des appartements indiquent une forte hausse des prix par m², sur le marché de

l'existant et particulièrement sur celui du neuf. Ces tendances sont cohérentes avec celles relevées par l'indicateur des prix annoncés à la vente, qui indique également une forte hausse au cours de l'année 2013. Pourtant, les prix annoncés et les prix enregistrés recouvrent des réalités différentes, avec notamment un décalage de plusieurs mois correspondant au délai existant entre la publication d'une annonce et le jour où le notaire acte la vente. De plus, les prix annoncés correspondent aux prix demandés par les vendeurs, alors que les prix enregistrés sont le résultat d'une négociation entre vendeurs et acheteurs.

Sur une période plus longue, il apparaît que les prix enregistrés par m² des appartements en euros courants ont tendancielllement augmenté depuis 2007 (cf. graphique 23) : la hausse cumulée des prix moyens par m² atteint +21,5% pour les appartements existants et +41,3% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2013 (soit respectivement +2,9% et +5,3% en moyenne par an).

En euros constants, cette hausse cumulée reste très significative : +5,0% pour les appartements existants et +22,1% pour les appartements en construction entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2013 (soit respectivement +0,7% et +3,0% en moyenne par an sur cette période). Ces évolutions montrent que la différence de prix entre les appartements existants et les appartements en construction a très fortement augmenté depuis le début de l'année 2007. Il faut y voir probablement en partie une conséquence de l'introduction du passeport énergétique, qui a mis clairement en évidence les différences de performances énergétiques entre les logements neufs (avec une augmentation progressive des exigences en matière de construction) et les logements plus anciens.

Graphique 23 : Evolution des prix de vente enregistrés par m² des appartements entre le 1^{er} trimestre 2007 et le 3^e trimestre 2013 (en euros courants)



Source : Fichier de la Publicité Foncière, Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (base Prix enregistrés 2007-2013), en partenariat avec l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

Les statistiques trimestrielles des prix de vente des appartements peuvent être consultées et téléchargées sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

3.2.3. Prix de vente enregistrés des appartements par commune

L'Observatoire de l'Habitat propose depuis février 2010 un tableau de bord des prix enregistrés des appartements par commune, élaboré à partir du fichier de la Publicité Foncière. Ce tableau de bord, mis à jour chaque trimestre, figure dans le bulletin trimestriel consacré aux prix enregistrés des appartements. Il peut également être consulté, sous forme de cartes et de tableaux, sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat (<http://observatoire.ceps.lu>).

3.3. Observation foncière

3.3.1. Potentiel foncier théorique pour l'habitat, consommation foncière et reconstruction de terrains

Depuis sa création, l'Observatoire de l'Habitat a réalisé trois campagnes d'études pour le potentiel foncier constructible, pour les années 2004, 2007 et 2010. Pour ce faire, les Plans d'Aménagement Général (P.A.G.) et les Plans d'Aménagement Particulier (P.A.P.) des communes luxembourgeoises ont été saisis dans un Système d'Information Géographique (S.I.G.) sur la base du Parcellaire Cadastral Numérisé (P.C.N.), et validés par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.

Un contrôle visuel à partir de photographies aériennes réalisées en 2004, 2007 et 2010 a été effectué pour l'ensemble du pays afin de déterminer le statut d'occupation des parcelles. Ce travail a par exemple permis de déterminer qu'environ 2 701 hectares de terrains étaient théoriquement disponibles dans des zones définies pour la construction de logements à l'intérieur des PAG des communes en 2010. Près de 28% de ces terrains (soit 758 hectares) seraient rapidement mobilisables pour la construction de logements, c'est-à-dire dans un délai théorique de deux ans. Par ailleurs, un suivi des types de propriétaires des terrains disponibles pour la construction de logements a permis de montrer que plus de 75% de ces terrains appartenaient à des personnes physiques (c'est-à-dire des particuliers) en 2010, et environ 15% à des personnes morales (c'est-à-dire des entreprises, des sociétés, des associations, des promoteurs, etc.). Les acteurs publics (administrations communales, Etat, Société Nationale des Habitations à Bon Marché et divers Fonds) détenaient donc moins de 10% des terrains disponibles pour l'habitat en 2010.

Ce travail a également permis l'étude de la consommation foncière et de la reconstruction de terrains entre 2004 et 2010. Il s'avère qu'environ 369 hectares ont été consommés dans les zones d'habitat sur cette période : il s'agit de terrains qui étaient disponibles en 2004 et sur lesquels un bâtiment résidentiel a été

construit entre 2004 et 2010. Dans le même temps, 110 hectares ont fait l'objet d'une reconstruction dans les zones destinées à l'habitat : il s'agit de terrains sur lesquels des bâtiments résidentiels ont été construits entre 2004 et 2010 à la place d'un bâtiment existant ayant fait l'objet d'une démolition préalable.

3.3.2. Densité résidentielle dans la construction

A l'occasion de la Semaine Nationale du Logement 2013, l'Observatoire de l'Habitat a publié un dossier thématique consacré à l'analyse de la densité de construction de logements sur les terrains consommés ou reconstruits entre 2004 et 2010 au Grand-Duché de Luxembourg.

La méthodologie développée par l'Observatoire de l'Habitat a en effet permis d'estimer le nombre, la surface et la densité nette de construction sur les terrains nouvellement consommés ainsi que sur les terrains reconstruits entre 2004 et 2007.

Il apparaît ainsi que 15 356 nouveaux logements ont été construits et habités sur l'ensemble de ces terrains entre 2004 et 2010, et ont permis l'accueil de 36 060 personnes. En moyenne, les ménages sont composés de 2,3 personnes par logement, avec davantage de personnes par ménage dans les maisons unifamiliales (3,3 personnes par maison) que dans les appartements (1,9 personne par appartement).

Le tableau 26 suggère que la densité totale nette des logements construits et habités entre 2004 et 2010 sur les terrains consommés et reconstruits est de 38 logements par hectare en moyenne, avec une densité quatre fois plus élevée pour les appartements (77 logements par hectare) que pour les maisons (18 logements par hectare).

Tableau 26 : Statistiques sur la construction et le type de logements habités sur les terrains consommés et reconstruits entre 2004 et 2010

	Superficie des terrains construits et habités		Personnes habitant dans les nouveaux logements		Logements habités		Logements habités / hectare	Ares / logement habité	Personnes / logement habité
	en ha	%	nombre	%	nombre	%			
Maisons unifamiliales	273	67	16 000	44	4 869	32	17,8	5,6	3,3
Appartements	136	33	20 060	56	10 487	68	77,2	1,3	1,9
TOTAL	409	100	36 060	100	15 356	100	37,6	2,7	2,3

Source : Ministère du Logement - Observatoire de l'Habitat (bases Consommation foncière 2004-2010, Population 2012)

Ces résultats témoignent d'une volonté de densification du tissu urbain grâce à la prédominance des appartements sur les terrains reconstruits, et à leur présence majoritaire dans l'élaboration des nouveaux logements sur les terrains consommés.

3.4. Confort des logements

L'Observatoire de l'Habitat a conçu un ensemble d'indicateurs de confort des logements occupés au Grand-Duché de Luxembourg. Ils permettent de mesurer les évolutions des conditions de logement des ménages résidents.

Ces indicateurs sont conçus à partir de l'enquête PSELL-3/EU-SILC, réalisée chaque année depuis 2003 par le CEPS/INSTEAD, en collaboration avec le STATEC. L'enquête PSELL-3/EU-SILC est conduite auprès d'un échantillon d'environ 5 000 ménages (soit près de 12 000 individus), représentatif de la population résidant au Luxembourg. Le PSELL-3 (*Panel Socio-Economique Liewen zu Lëtzebuerg*) s'inscrit dans le programme statistique communautaire EU-SILC (*European Union - Statistics on Income and Living Conditions*) destinée à analyser les revenus et les conditions de vie des personnes et des ménages vivant dans l'Union Européenne.

L'Observatoire de l'Habitat a développé cinq indicateurs pour apprécier différents aspects du confort des logements, en s'inspirant des travaux d'Eurostat afin de permettre des comparaisons internationales :

- Confort technique ;
- Confort spacieux ;
- Confort de cadre de vie ;
- Confort de bien-être matériel ;
- Confort de modernité.

Enfin, un indicateur de confort généralisé regroupe les cinq indicateurs précédents. Un logement bénéficie alors du confort généralisé lorsqu'il ne comporte aucun problème ou un unique problème de confort au maximum parmi tous les indicateurs définis ci-dessus.

En 2013, l'exploitation de la vague 2011 de l'enquête PSELL-3/EU-SILC a permis de montrer que les conditions de logement des ménages résidant au Grand-Duché de Luxembourg sont globalement satisfaisantes.

Toutefois, il existe des différences assez importantes dans le niveau de confort des logements selon le niveau de vie du ménage. Le tableau 27 montre ainsi que les ménages appartenant au premier quintile (c'est-à-dire les 20% des ménages qui ont le niveau de vie le plus faible) souffrent beaucoup plus fréquemment que les autres de problèmes liés au confort de leur logement. Ainsi, 23% de ces ménages habitent un logement trop petit par rapport à leurs besoins, contre seulement 7% de l'ensemble des ménages (indicateur de confort spacieux normé). De même, 34% des ménages du 1^{er} quintile de niveau de vie souffrent de désagréments touchant à leur

cadre de vie (bruit, pollution, insécurité par rapport à leur quartier, etc.), contre seulement 27% dans l'ensemble des ménages. L'absence de confort de modernité (lié à l'existence de problème de vétusté sur l'installation électrique, l'installation sanitaire, les fenêtres ou les murs intérieurs) constitue également un point particulièrement sensible : 27% des ménages du 1^{er} quintile de niveau de vie déclarent manquer de ce confort, contre 18% dans l'ensemble des ménages. En revanche, les problèmes liés au confort technique (présence d'une salle de bains, d'un WC, de l'eau chaude courante et du chauffage), ainsi que ceux liés au confort de bien-être matériel (problèmes de fuites dans la toiture, d'humidité sur les murs ou les sols, ou d'étanchéité au niveau des fenêtres ou des portes) sont moins fréquents, même parmi les ménages du 1^{er} quintile de niveau de vie.

Tableau 27 : Confort des logements selon le niveau de vie du ménage, en 2011

	Ensemble des ménages	1er quintile (les 20 % des ménages les plus pauvres)	2ème quintile	3ème quintile	4ème quintile	5ème quintile (les 20 % des ménages les plus riches)
Confort technique	99%	98%	98%	99%	99%	100%
Confort spacieux normé	93%	77%	93%	98%	98%	98%
Confort de cadre de vie	73%	66%	76%	71%	74%	76%
Confort de bien-être matériel	96%	92%	94%	97%	98%	99%
Confort de modernité	82%	73%	80%	84%	86%	88%
Confort généralisé	80%	67%	80%	81%	84%	88%

Source : Observatoire de l'Habitat – Enquête EU-SILC/PSELL-3 (2011), CEPS/INSTEAD, STATEC

3.5. 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 16^{ème} Semaine Nationale du Logement, qui a eu lieu du 27 au 30 septembre 2013.

Cette manifestation a été accompagnée entre autres par :

1. un affichage mural pour le stand de l'Observatoire de l'Habitat. Cet affichage comportait un panneau de présentation de l'Observatoire, un panneau consacré

aux prix annoncés des maisons et des appartements, un panneau illustrant la répartition spatiale des ventes et des prix enregistrés des appartements, et enfin un dernier panneau consacré à la densité de construction relevée sur les terrains consommés et reconstruits entre 2004 et 2010 ;

2. la présentation d'un document Hors-Série consacré à la densité de construction relevée sur les terrains consommés et reconstruits entre 2004 et 2010 ;
3. la diffusion sur le site internet de l'Observatoire de l'Habitat d'un module de cartographie interactive permettant d'illustrer la relation entre les prix et loyers annoncés des logements d'une part, et le temps d'accès vers Luxembourg-Ville d'autre part.

3.6. 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 (<http://observatoire.ceps.lu>) tout au long de l'année 2013, avec notamment :

- 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 et de la rubrique permettant de retrouver les prix annoncés à Luxembourg-Ville par quartier, avec des cartes et des tableaux ;
- l'actualisation trimestrielle de la rubrique dédiée aux volumes de vente des biens immobiliers et fonciers issus des actes notariés ;
- la mise à jour trimestrielle des rubriques traitant des prix de vente enregistrés des appartements, avec des cartes et un tableau des prix enregistrés par commune ;
- l'actualisation régulière de la rubrique consacrée au confort des logements ;
- l'actualisation des publications, telles que les indicateurs trimestriels des prix annoncés, les bulletins trimestriels consacrés aux prix de vente des appartements, les Notes, les documents Hors-Série et les Rapports d'activité de l'Observatoire de l'Habitat.

Par ailleurs, un suivi de la fréquentation du site internet de l'Observatoire de l'Habitat a permis de recenser une moyenne d'environ 2.000 visiteurs uniques chaque mois, pour un nombre de pages consultées supérieur à 20.000 par mois.

4. Nouveautés dans la législation

En 2013, 2 nouveaux textes réglementaires du Ministère du Logement ont été publiés au Mémorial:

Règlement grand-ducal du 18 février 2013

1. modifiant 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;
2. modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux **aides individuelles au logement** promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
3. abrogeant le règlement grand-ducal modifié du 25 mai 2005 fixant les conditions et modalités d'octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un **carnet de l'habitat** de son logement.

* Ce règlement grand-ducal vise notamment à modifier le taux de la bonification d'intérêt, prévu par les articles 46 et suivants du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement, principalement pour pouvoir tenir compte de l'évolution descendante des taux d'intérêt sur le marché. Ainsi, le Gouvernement a décidé de fixer le taux-plafond de la subvention d'intérêt à 3%, et de réduire le taux de la bonification d'intérêt de 0,75 à 0,50 % par enfant à charge.

* De plus, le règlement grand-ducal prévoit maintenant des tableaux d'amortissement: un tableau d'amortissement du montant maximum subventionnable de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt de 175.000 euros (calculé avec une durée de 300 mois et un taux d'amortissement de 3%) et un tableau d'amortissement pour le montant maximum de 50.000 euros en cas d'investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne l'utilisation rationnelle de l'énergie (calculé avec une durée de 240 mois et un taux d'amortissement de 3%). Jusqu'à présent, l'amortissement des montants maxima sur lesquels la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt sont calculées n'avait pas encore été précisé dans la réglementation sur les aides individuelles au logement.

* Par un règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, la définition d'enfant à charge a été modifiée à l'article 1^{er} du règlement grand-ducal modifié du prêt règlement grand-ducal du 5 mai 2011. Ainsi, tous les enfants qui jusqu'à l'âge de 27 ans bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance maladie au titre de « coassurés » sont considérés comme des enfants à charge. Il a été jugé utile de prévoir la même définition d'enfant à charge dans le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs sociaux. De plus, comme pour le projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'allocation de vie chère est à

prendre en considération pour le calcul du revenu net disponible du ménage. Il convient donc d'adapter l'article 18 du règlement grand-ducal de 1998.

* Il convient encore d'abroger le règlement grand-ducal modifié du 25 mai 2005 fixant les conditions et modalités d'octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement.

En effet, il s'est avéré que le système du carnet de l'habitat, bien que partie d'une bonne idée, n'a pas pu tenir ses promesses et n'est plus justifié, notamment au vu des innombrables problèmes liés à sa mise en œuvre et à son adaptation aux modifications quotidiennes. Depuis le début, il y a eu des difficultés avec la réalisation et les frais d'entretien du programme informatique spécial nécessaire pour l'établissement des carnets de l'habitat. A l'heure actuelle, les personnes intéressées s'orientent plutôt vers l'établissement d'un certificat de performance énergétique, lequel est obligatoire en cas de vente ou de location d'un logement.

Le système du carnet de l'habitat sera prochainement remplacé par une certification écologique des logements, à laquelle les aides individuelles au logement seront subordonnées à l'avenir, et qui est une des priorités du Gouvernement. Dans la future certification, le carnet de l'habitat n'aura plus de raison d'être.

Pour toutes ces raisons, et pour informer le plus rapidement possible le public et les experts en matière de carnet de l'habitat sur le sort réservé au carnet de l'habitat à l'approche d'une certification écologique des logements, il convient d'abroger la réglementation en matière de carnet de l'habitat.

Règlement grand-ducal du 27 août 2013 modifiant et complétant le 9^e Programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat.
--

(publié au Mémorial A n°166 du 11 septembre 2013, pp. 3139-3175)

Ce règlement grand-ducal modifie et complète le *règlement grand-ducal du 24 mars 2010 arrêtant le 9^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat*. Ainsi, il prévoit 66 nouveaux projets de divers promoteurs dont, pour certains de ceux-ci, une inscription au programme est urgente, étant donné que ces projets sont censés encore bénéficier de tranches de participation étatique dont la liquidation est à charge du budget 2013.

Le 3^{ème} complément au 9^e programme porte sur un total de 810 nouvelles unités logements dont 250 sont destinées à la vente et 560 unités de logements à la location. La participation étatique totale pour l'ensemble de ces nouveaux projets est estimée à 94 millions d'euros.

Durant 2013, 3 projets de loi ont été déposés à la Chambre des Députés:

- Projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (documents parlementaires téléchargeables via le site www.chd.lu) (dépôt le 12 février 2013);
- Projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables (refonte de la législation de 1979 sur les aides au logement, introduction d'une certification pour logements durables, introduction d'aides énergétiques et écologiques dans le domaine du logement, etc.)(dépôt le 20 juin 2013);
- Projet de loi n° 6610 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

5. Les relations avec la Chambre des Députés

a) Les questions parlementaires

Au cours de l'année 2013, 9 questions parlementaires ont été adressées au Ministre du Logement (15 février (n°2564), 18 février (2566), 22 février (2579), 21 mars (2632 et 2639), 7 mai (2707), 11 mai (2711), 14 mai (2716) et 27 septembre (2891)).

- Question n° 2564 du 15 février 2013 posée par l'honorable député Marc Lies concernant l'effet du pacte logement sur le développement de la population des communes.

Concernant la croissance de la population dans les communes ayant signé le « pacte logement », le Ministre note que le « pacte logement » fait état de 4 types de communes:

- 1) les *30 communes ayant opté pour la rétroactivité*: sur la période de référence 2003-2013, la progression globale de la population pour les communes en question dans son ensemble a été de 25%; une seule commune (12,61%) n'a pas atteint le seuil minimal de 15% de progression sur 10 ans.
- 2) les *communes « standard »*: communes signataires en 2007 (14), période 2007-2013 (6 ans): progression globale de 12,80 %; communes signataires en 2008 (3), période 2008-2013 (5 ans): progression globale de 10,73 %; communes signataires en 2009 (5), période 2009-2013 (4 ans): progression globale de 6,44 %; communes signataires en 2009 (1), période 2010-2013 (3 ans): progression globale de 5,65 %.
- 3) les *communes « IVL »*: communes signataires en 2007 (18), période 2007-2013 (6 ans): progression globale de 10,29 %; communes signataires en 2008 (1), période 2008-2013 (5 ans): progression globale de 4,44 %; communes signataires en 2009 (1), période 2009-2013 (4 ans): progression globale de 9,38 %; communes signataires en 2009 (1), période 2010-2013 (3 ans): progression globale de 1,40 %.
- 4) les *communes « CDA »*: communes signataires en 2007 (11), période 2007-2013 (6 ans): progression globale de 13,26 %; communes signataires en 2008 (1), période 2008-2013 (5 ans): progression globale de 10,38 %; communes signataires en 2009 (3), période 2009-2013 (4 ans): progression globale de 7,27 %.

Pour ce qui est des montants liquidés en faveur des communes signataires du « pacte logement » durant la période des exercices budgétaires 2008 à 2012 (5 ans), il y a lieu de retenir les chiffres suivants:

- 1) Type communes « rétroactivité »: total de 21.797.190 €,
- 2) Type communes « standard »: total de 16.254.315 €,
- 3) Type communes « IVL »: total de 34.086.488 €,
- 4) Type communes « CDA »: total de 81.095.751 €.

Au total, un montant de 153.233.744 €, à savoir une moyenne de 30.646.749 € par exercice budgétaire, a été liquidé.

- *Question n° 2566 du 18 février 2013 posée par l'honorable député Ben Scheuer concernant la réduction de la bonification d'intérêt.*

Le Ministre informe que le retard de paiement de la bonification d'intérêt est dû au seul fait qu'un dépassement de crédit a été demandé pour le mois de décembre 2012. A noter que non seulement les bonifications d'intérêts étaient impactées, mais également les subventions d'intérêt.

En effet, le règlement grand-ducal du 18 février 2013 prévoyant notamment la réduction de la bonification d'intérêt stipule que le nouveau taux de la bonification d'intérêt de 0,5% s'applique avec effet au 1^{er} janvier 2013. Cette réduction était annoncée depuis longtemps déjà, étant donné que les taux hypothécaires sur les marchés se trouvent depuis un laps de temps sur un niveau historiquement bas.

Cette façon de procéder est légitime et respecte pleinement les règles de notre Etat de droit. En effet, le Conseil de Gouvernement a autorisé le recours à la procédure d'urgence dans sa séance du 18 janvier 2013.

L'avant-projet de règlement grand-ducal en question avait déjà été transmis au Conseil de Gouvernement le 4 juin 2012, mais avait été mis en suspens par la suite, étant donné que le Conseil de Gouvernement estimait que ce projet devait être présenté en même temps que le projet sur l'introduction de la subvention de loyer, en raison du fait que cette nouvelle aide est partiellement financée par la réduction de la bonification d'intérêt. Le projet sur l'introduction de la nouvelle bonification de loyer a pu être finalisé en décembre 2012, et a ainsi pu être présenté au Conseil de Gouvernement ensemble avec le projet réduisant le taux de la bonification d'intérêt.

Il convient de souligner qu'en 2010, il a été même déjà question de supprimer totalement la bonification d'intérêt (projet de loi n° 6187 visant à abroger la bonification d'intérêt).

En fin de compte, les bénéficiaires de l'aide au logement ont donc pu profiter plus longtemps que prévu de l'ancien taux de 0,75% de la bonification d'intérêt.

La modification du taux de la bonification d'intérêt ne dépend pas seulement de l'évolution des taux d'intérêt sur le marché, mais également d'autres facteurs, à savoir contraintes budgétaires, priorités politiques, redistribution des aides au logement.

- *Question n° 2579 du 22 février 2013 posée par l'honorable député Gast Gibérien concernant «d'Emnotzung vum Ale Suessemer CIPA als Studentewunnengen».*

Le Ministre y répond en langue luxembourgeoise (comme la question a été posée en langue luxembourgeoise): « D'Gebei ass am Staatsbesetz a soll iwert en „acte authentique“ un den Fonds du Logement zedeiert gin. Desen établissement public waert dann zesummen mat den Verantwortlechen vun der UNI Letzebuerg e räumlechen, zeitlechen an finanziellen Programm ausschaffen fir kennen mat der Restrukturatioun vum Gebei unzefänken.

Et keint én sech vierstellen, dat eng Partie zum Gebai relativ séier schons ronn 70 Studenten ophuelen kann, während an enger zweeter Phase nach mol ronn 50 Studentenwunnengen dobeikommen kéinten.

Genaues kann awer ereischt da gesot gin, wann de Fonds du Logement seng Préparativarbechten ofgeschloss huet.

Eppes steet awer schons fest, et wärt d'Uni Letzebuerg sin, dei d'Gestioun garantiert.».

- *Question n° 2632 du 21 mars 2013 posée par l'honorable député André Bauler concernant l'ancien couvent d'Eisenborn dans la commune de Junglinster.*

Le Ministre du Logement informe que le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat - qui est propriétaire de l'immeuble en question - a procédé en 2012 à des travaux de désamiantage.

Au moment de la question parlementaire, le Fonds du logement a été en train d'analyser, ensemble avec les instances concernées, à savoir les autorités communales et le Service des sites et monuments nationaux, les différentes possibilités d'affectation des alentours du corps principal qui lui sera transformé en logements locatifs. Madame la Bourgmestre n'était alors pas en mesure d'autoriser les travaux envisagés, étant donné que la transformation du bâtiment en logements n'était pas conforme aux dispositions du plan d'aménagement général de la commune de Junglinster, de sorte que toute activité sur le chantier a dû être arrêtée. Il n'est pas prévu d'y loger des étudiants de l'Université de Luxembourg, ni de céder les immeubles avec le parc à la commune de Junglinster. Cependant, il a été envisagé d'ouvrir le parc - réaménagé par le Fonds - au public en journée, dans la mesure où l'entretien ne sera pas à charge du Fonds.

- *Question n° 2639 du 21 mars 2013 posée par l'honorable député marcel Oberweis concernant l'amiante au Luxembourg.*

Dans leur réponse commune, le Ministre de la Santé et le Ministre du Logement tiennent à préciser que la réglementation française, dont fait référence l'honorable député, fait obligation aux propriétaires de tous les immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques, de rechercher la présence de flocages contenant de l'amiante dans les immeubles. Ladite réglementation ne s'applique toutefois pas aux immeubles à usage d'habitation qui ne comportent qu'un seul logement.

Une telle pratique, qui doit être réalisée par des experts spécialisés, est très complexe. Par ailleurs, la présence d'amiante ne constitue pas nécessairement un risque sanitaire. En effet, il faut distinguer entre le ciment d'amiante où les fibres sont incorporées dans le ciment et ne peuvent être libérées que suite à une détérioration du matériau (*percement, cassures, effritements*) et l'amiante en flocage, qui présente un risque beaucoup plus important. La mise en place d'un inventaire obligatoire semble beaucoup plus complexe que d'indiquer la simple présence ou absence d'amiante.

Par rapport au système français plus restrictif, la Belgique dispose d'un système de certification ou d'attestation volontaire pour qualifier les bâtiments de « *asbestos-free* » et « *asbestos-safe*. Les certificats sont délivrés par des laboratoires agréés.

En application des dispositions de la loi du 21 mars 2012 relative aux déchets, la responsabilité de procéder à l'évacuation des déchets revient au Grand-Duché de Luxembourg au producteur de déchets initial ou au détenteur de ces déchets. Par producteur, il faut entendre la personne dont l'activité a produit le déchet. Cette personne doit également supporter les frais qui en résultent. Il s'ensuit que les frais d'évacuation et d'élimination des déchets d'amiante reviennent à la personne qui prend l'initiative de procéder à l'enlèvement des produits contenant de l'amiante.

En ce qui concerne les procédés de traitement des déchets d'amiante, il convient de distinguer entre les différentes formes selon lesquelles ces produits se présentent:

- Les déchets d'amiante-ciment ainsi que les déchets de construction et de démolition solides contenant de l'amiante ou contaminés par de l'amiante sont éliminés par une mise en décharge. Les décharges en question disposent d'une zone spécialement autorisée pour ce type de déchets. Les décharges où sont éliminés ces déchets d'origine luxembourgeoise se trouvent surtout en Allemagne;
 - Les déchets d'amiante qui ne sont pas intégrés dans une matrice cimentée mais qui se présentent plutôt sous forme de fibres libres compactées ou non comme p.ex. du matériel d'étanchement ou de l'amiante floculé sont éliminés par mise en décharge souterraine dans des anciens dômes de sels en Allemagne;
 - Les appareils électriques contenant de l'amiante (« *Nachtspeicheröfen* ») sont démontés dans des installations spécialisées à l'étranger et les différents composants contenant de l'amiante sont éliminés en décharge.
- *Question n° 2707 du 7 mai 2013 posée par l'honorable député André Bauler concernant le Fonds du logement.*

Le Ministre informe que le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat est propriétaire de 1.098 parcelles couvrant une superficie totale de 11.306,01 ares, de sorte qu'il n'est pas en mesure de dresser une liste renseignant sur la date de l'acquisition, la localisation, la contenance et la valeur d'acquisition de celles-ci.

En mai 2013, le Fonds du logement est actif sur 20 chantiers portant sur 233 unités de logement et de commerce, et 5 projets font l'objet d'un appel d'offres. Pour 9 projets, les bordereaux sont en cours de préparation. 41 projets se trouvent dans la phase de planification APS et/ou APD, et 24 projets se trouvent dans la phase d'élaboration d'un PAP. En outre, 36 projets font l'objet de négociations et/ou acquisitions, alors que 22 projets demeurent en réserve.

Le Fonds du logement dispose - en collaboration avec la Ville d'Esch-sur-Alzette - d'une seule réserve foncière au sens de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à savoir les « *Nonnewisen* » à Esch-sur-Alzette, couvrant une surface de 27,71 ha, dont quelque 2,32 ha restent à acheter.

En principe, des offres privées et publiques - intéressantes des points de vue économique et d'aménagement communal - guident le Fonds du logement dans sa politique d'acquisition du foncier.

En 2012, le Fonds a acquis des terrains d'une valeur de quelque 7,5 millions d'euros, à savoir un terrain à Luxembourg-Merl, plusieurs parcelles à Wiltz, deux terrains à Pintsch, un terrain à Obercorn, plusieurs parcelles sises à l'intérieur du périmètre de la prédite réserve foncière, deux parcelles à Kopstal, un terrain à Bertrange, des parcelles de compensation à Burmerange, plusieurs parcelles à Insborn, à Useldange et à Luxembourg-Cents.

Les acquisitions de maisons et d'immeubles portaient sur un montant de 3,7 millions d'euros. En effet, le Fonds a acheté une maison d'habitation à Differdange, deux maisons à Luxembourg-Ville, deux maisons à Winseler, une maison à Wellenstein et une autre à Schieren. Il a également procédé au rachat d'un appartement à Obercorn, de deux appartements à Luxembourg-Mühlenbach et Luxembourg-Cents ainsi que d'un appartement à Rumelange.

Des sites complexes, sensibles et d'envergure sont également offerts au Fonds du logement, tels que la friche industrielle LDD à Dudelange, où il sera développé la « Cité du Futur », ou encore la friche industrielle à Wiltz - avec son ambitieux projet d'assainissement - dont les travaux démarrent officiellement ce 3 juin 2013.

Aussi, de nombreux projets de plus petite envergure - de type nouvelle construction - figurent sur l'agenda du Fonds, à savoir: la construction de 3 maisons unifamiliales et d'une maison bi-familiale à Wolwelage, de 3 appartements à Luxembourg-Grund et de 5 logements à Arsdorf, pour ne citer que ces trois exemples.

Etant donné que la durabilité figure parmi les objectifs les plus importants du Fonds du logement, toute une série de projets qui sont actuellement en phase d'exécution associent le respect d'immeubles dignes de conservation à ces objectifs. Il s'agit de l'ancien couvent à Eisenborn qui - après sa transformation - abritera sept logements, de la rénovation de la Maison Irrthum à Lenningen et de la rénovation du presbytère à Noertrange.

- *Question n° 2711 du 11 mai 2013 posée par l'honorable députée Viviane Loschetter concernant la conversion de chambres en bureaux par l'ASJ/OPE dans le « Moulin Bestgen ».*

Dans leur réponse commune, le Ministre du Logement, le Ministre du Travail et de l'Emploi et le Ministre du Développement durable et des Infrastructures informent que l'Etat luxembourgeois est propriétaire du bâtiment « Moulin Bestgen » à Schiffflange. Par convention du 1^{er} juillet 1994, l'Etat a mis ledit complexe - qui accusait entre autres 14 chambres - à la disposition de l'« Action Sociale pour Jeunes a.s.b.l. » (A.S.J).

Le 30 juillet 1998, le président du Conseil d'Administration de l'A.S.J. a informé le Ministre du Logement de l'incorporation de l'A.S.J. dans une association nouvellement créée à l'époque, à savoir l'« Objectif Plein Emploi a.s.b.l » (OPE) et a demandé « de redéfinir l'utilisation de certains espaces du

Moulin Bestgen en fonction des nouvelles structures »: « En effet, la gestion socio-économique de nouveaux projets demandera plus d'espace au niveau de l'installation de bureaux administratifs et nous proposons la réduction d'une partie des activités culturelles (salle d'exposition) et de logement (des 14 chambres en resteraient 7) ».

Par sa réponse du 28 octobre 1998, le Ministre du Logement s'est formellement opposé quant à la conversion - même à durée limitée - des logements à coût modéré réalisés avec une participation étatique très importante, à savoir 870.448,96 €. Cette opposition a été réitérée par un courrier du 7 octobre 1999.

Or, nonobstant diverses interventions verbales ultérieures à ces courriers, notamment dans le cadre des réunions annuelles du Comité de Supervision prévu dans la prédite convention et suite à une visite des lieux de 2 collaborateurs en février 2000, l'OPE n'a pas procédé à une reconversion des bureaux en chambres. Depuis lors, une chambre supplémentaire a été convertie en bureau, de sorte qu'en février 2000, il subsistait uniquement 6 des 14 chambres initiales. Par conséquent, le Ministre du Logement a demandé le remboursement de la quote-part relative à la participation destinée aux 8 chambres converties en bureaux, s'élevant à 497.399,41 €.

Dans un proche avenir, l'Etat sera en mesure de reconvertir tous les bureaux en logements, et ainsi faire redémarrer le projet social en question.

- *Question n° 2716 du 14 mai 2013 posée par l'honorable député Eugène Berger concernant l'isolation acoustique des maisons à appartements.*

Dans sa réponse, le Ministre note que les communes disposent actuellement de leur règlement sur les bâtisses pour définir les normes en matière d'isolement acoustique. Dans un futur proche, il est prévu d'intégrer les normes en question dans un règlement « type » sur les bâtisses qui est en cours d'élaboration par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.

En effet, c'est la commune qui est - seule - compétente pour contrôler si les normes demandées sont respectées.

Il convient de souligner que la certification de logement durable (LUNAZ) fait partie intégrante du projet de loi promouvant le logement et l'habitat durables. Dans le cadre de cette certification, il est prévu de régler les normes d'isolation acoustique non seulement pour les immeubles à appartements, mais également pour les autres logements, et ceci aussi bien au niveau de l'isolation acoustique vers l'extérieur entre différentes unités qu'au niveau de l'isolation acoustique à l'intérieur d'un logement.

- *Question n° 2891 du 27 septembre 2013 posée par l'honorable député Claude Haagen concernant le règlement-type sur la taxe communale spécifique sur des unités d'habitation non-occupés.*

Vu les élections législatives anticipées du 20 octobre 2013, la réponse commune du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région et du Ministre du Logement n'a pas pu être finalisée avant fin 2013.

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

Au cours de l'année 2013, il y a eu une heure de questions en relation avec la loi du 22 octobre 2008 « pacte logement » (taxe communale spécifique), qui s'est tenue lors de la séance publique du 2 juillet.

c) La Commission du Logement

En 2013, la Commission du Logement s'est réunie 4 fois pour analyser et/ou discuter sur les thèmes suivants:

- 1) Présentation des analyses de l'Observatoire de l'Habitat concernant l'existence d'une bulle immobilière au Grand-Duché de Luxembourg, Proposition de loi n°6280 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (18 février);
- 2) Débat d'orientation sur le rapport d'activité de la Médiateure (2011-2012) (26 février);
- 3) Avant-projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables (13 mai);
- 4) Echange de vues concernant le besoin en logements sociaux avec des représentants du Fonds national de solidarité, de la Croix-Rouge ainsi que d'un Service de l'architecte d'une administration communale (3 juin).

6. Les relations avec le Service de l'Ombudsman

6 réclamations ont été transmises par le biais de la Médiateure au Ministère du Logement pendant l'exercice 2013. Elles concernaient le Service des Aides au Logement, et principalement des décisions prises par la Commission en matière d'aides individuelles au logement. Toutes ces réclamations ont pu être clôturées en 2013, sans cependant connaître une issue plus favorable par l'intervention de la Médiateure.

En effet, la grande majorité des réclamations auraient pu être évitées si les personnes concernées auraient d'abord contacté le gestionnaire respectif de leur dossier - ou d'autres agents - au 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 à l'amiable - et parfois même obtenir rapidement une nouvelle décision en cas d'erreur (avec annulation de la décision initiale) -, donc sans recours à la Médiateure, à un avocat et/ou aux tribunaux administratifs.

N.B. 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) aurait pu être suffisante pour régler bon nombre des réclamations dans le passé.

Pour éviter un éventuel remboursement ultérieur de l'aide, il est recommandé que le bénéficiaire d'une aide au logement - qui a une obligation d'information spontanée - informe *rapidement* le Ministère du Logement au *moment de la survenance* de tels faits, parmi lesquels figurent le plus souvent:

- le départ d'un époux ou concubin du logement (en cas de séparation ou divorce) ;
- l'arrêt des allocations familiales pour un enfant ;
- l'achat d'un nouveau logement (ou d'un 2^e logement) ;
- la mise en location partielle du logement ;
- l'augmentation de la surface utile d'habitation (en cas de transformation du logement subventionné) au-dessus de la limite légale avant le délai prescrit de 10 ans.

7. Programme gouvernemental (Volet «logement»)

Ces dernières années les prix du logement ont atteint des sommets inconnus. Cette évolution préoccupante est liée à une offre de logements et de terrains insuffisante, à la présence d'une minorité de ménages disposant d'un pouvoir d'achat élevé, à la lenteur administrative excessive de viabilisation de terrains ainsi qu'à l'évolution économique et démographique du Grand-Duché. L'offre de terrains à bâtir et de logements ne parvient pas à satisfaire la demande. Ce sont avant tout les prix du foncier qui sont à la base de l'évolution rapide des prix des logements.

Le premier objectif du Gouvernement sera de maîtriser l'évolution des prix sur le marché immobilier en augmentant l'offre de logements et de terrains constructibles.

Dans cette optique, la politique Gouvernementale en matière de logement agira prioritairement sur les points suivants:

- mobilisation de terrains à bâtir ;
- dynamisation de la création de logements sociaux et de logements à prix abordables ;
- révision du « pacte logement » et des mesures proposées dans le « paquet logement »,
- réforme de l'impôt foncier et des subsides au logement.

Afin de déployer au maximum les effets stabilisateurs des mesures susmentionnées sur l'évolution des prix, le Gouvernement procédera parallèlement à une révision des procédures administratives concernant la construction et l'habitat avec l'objectif de les simplifier et de les raccourcir.

Mobilisation de terrains à bâtir et construction de nouvelles habitations

Les acteurs publics assumeront dorénavant un rôle plus actif sur le marché immobilier et sur le marché du foncier. Les réserves publiques de terrains à bâtir de l'Etat et des communes seront viabilisées et bâties aussi rapidement que possible. Pour pouvoir atteindre les objectifs du Gouvernement en matière de création de logements, il faudra aussi recourir à des investisseurs privés. Les terrains ainsi viabilisés et les habitations construites pourront être rendus accessibles prioritairement à des familles, selon des critères de revenu restant à définir, par le biais de baux emphytéotiques. Le Gouvernement analysera avec un préjugé favorable d'autres moyens de mise à disposition de terrains et/ou d'habitations à des prix abordables, comme par exemple le moyen de la location-vente.

Considérant que les réserves foncières des acteurs publics sont insuffisantes pour relancer la construction de logements en nombre suffisant, le Gouvernement agira pour permettre une mobilisation accrue de terrains disponibles pour l'habitat appartenant aux personnes morales et physiques. Il établira en outre un programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (Baulücken) au niveau national.

Dans un objectif de viabilisation rapide de terrains nouvellement déclarés terrains constructibles, soit en ce qui concerne les nouvelles zones destinées à l'habitat définies par le plan sectoriel logement (PSL), soit pour tous les autres terrains nouvellement définis comme terrains à bâtir suite à des décisions des conseils communaux compétents dans le cadre d'une révision de leur plan d'aménagement général respectif, le Gouvernement mettra en place l'instrument des contrats sur les terrains à bâtir (Baulandvertrag) et l'obligation de construire au bout d'un délai déterminé sur ces terrains à bâtir nouvellement créés. Il est évident qu'une telle stratégie va de pair avec un raccourcissement de la durée des procédures en relation avec la viabilisation des terrains à construire. Afin de combattre la spéculation, le Gouvernement se propose de donner aux communes les moyens juridiques nécessaires sur base des instruments existants au niveau national.

Dynamisation de la création de logements sociaux et à prix abordables par les acteurs publics

Le Gouvernement fera une évaluation des activités du Fonds du logement et de la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) et en tirera les conclusions matérielles et structurelles nécessaires. L'objectif de cette analyse consistera à renforcer le rôle des intervenants publics comme acteurs réellement proactifs en matière de construction de logements sociaux, d'habitations à bon marché et de logements locatifs, et à assurer la gestion administrative du parc immobilier et le suivi social des locataires, le cas échéant en collaboration étroite avec les offices sociaux concernés.

Afin de soutenir les communes dans le domaine de la création de logements sociaux, le Gouvernement leur facilitera l'accès aux fonds nécessaires et mettra en place une structure de conseil permettant de conseiller les communes dans la mise en œuvre de leurs projets de lotissement et de construction.

Pour pouvoir satisfaire la demande énorme de logements sociaux et à prix abordables, le Gouvernement entend également impliquer activement l'initiative privée, dont le rôle se limitera à la construction de logements.

Réforme du Fonds du Logement

Sans vouloir anticiper sur l'analyse et sur l'évaluation des travaux des promoteurs publics précités, le Gouvernement se déclare en faveur d'une restructuration du Fonds du Logement dans l'objectif d'adapter son fonctionnement et son rendement aux besoins réels en politique de logement social et des priorités politiques définies par le Gouvernement en matière de logement. Dans cette optique le Fonds du Logement, en tant qu'établissement public, se prêtera à assurer certaines missions qui incombent à l'Etat, dont notamment:

- la construction prioritaire de logements sociaux locatifs ;
- la construction prioritaire de logements sociaux destinés à la vente ;
- la gestion administrative et technique du parc immobilier éventuellement par des antennes régionales ;
- l'assurance d'un suivi social adapté des clients du Fonds de Logement, le cas échéant en collaboration avec d'autres instances sociales et les offices sociaux ;
- la création de réserves foncières.

Promotion et élargissement des activités de l’AIS et responsabilisation des communes

Le Gouvernement promouvra les activités de l’Agence immobilière sociale (AIS) et encouragera la création d’agences immobilières sociales aux niveaux régional et local. Il créera un cadre légal à la gestion locative sociale, et favorisera la création de synergies entre les AIS et les offices sociaux.

Les autorités communales seront responsabilisées dans le cadre de la réforme des finances communales en vue de la construction de logements sociaux, par exemple en conditionnant une partie des transferts du fonds communal de dotation financière à la construction et à l’entretien de logements de ce type.

Révision du « pacte logement » et des mesures du « paquet logement »

Le Gouvernement entend clarifier et redéfinir ensemble avec les communes les objectifs définis par le « pacte logement » ainsi que les mesures définies par le « paquet logement ». Dans ce contexte, le droit de préemption des acteurs publics sera maintenu dans sa forme actuelle, tout comme l’instrument de l’exemption des plus-values et bénéfiques de spéculation de l’impôt sur le revenu, en cas de vente de terrains par des personnes physiques à l’Etat, aux communes et aux syndicats de communes.

Il est projeté de soumettre toutes les aides et subventions étatiques dans le domaine du logement à une analyse critique. Dans ce contexte, le Gouvernement étudiera dans quelle mesure les aides seront liées à des critères sociaux ou à des critères ayant trait à la certification de la construction et de la rénovation durable.

Dans un esprit de simplification administrative, le Gouvernement encouragera la centralisation de la gestion et du paiement de toutes les aides étatiques en relation avec le logement dans un seul service étatique. En outre, le Gouvernement prendra des mesures permettant aux communes de lutter efficacement contre la désaffectation de logements à des fins bureaucratiques ou autres.

Loyers et copropriétés

Dans l’objectif d’abolir le système des cautions de loyer tout en maintenant le principe de la protection des propriétaires contre le danger potentiel de loyers impayés, le Gouvernement étudiera les possibilités d’introduire une garantie de loyer (non commerciaux).

En vue d’un meilleur contrôle des dispositions de loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation, notamment l’article 3 de la prédite loi, des statistiques fiables sur les loyers (Mietspiegel) réellement payés seront établies.

Dans ce contexte, le Gouvernement procédera notamment à la mise en œuvre d’une réforme des commissions communales du loyer. Toutes les demandes d’attribution d’une subvention de loyer devront obligatoirement être soumises pour avis à ces commissions qui seront également dotées d’un droit d’auto-saisine dans des cas précis.

La loi sur les copropriétés sera revue afin de simplifier les rénovations et l'assainissement énergétique des immeubles.

Adaptation de la loi de l'aménagement communal

La loi sur l'aménagement communal sera analysée et adaptée, ceci avant tout dans l'optique de réduire les délais et d'alléger des procédures.

Réforme de l'impôt foncier

Le Gouvernement procédera à une réforme de l'impôt foncier qui devra assurer aux collectivités locales un revenu stable contribuant au financement des infrastructures locales. L'imposition du foncier doit être revue de façon à établir une équité certaine entre les contribuables et permettre une affectation plus économe des ressources foncières.

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. 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 (p.ex. en téléphonant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour mieux comprendre la décision prise à son égard et/ou pour trouver une solution à son cas, p.ex. en cas de remboursement d'une aide. Dans la grande majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée *à l'amiable*.

Il convient de rappeler qu'en cas de demande écrite 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 - **Commission**

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).

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) 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).

- e) 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).

- f) Primes et aides en intérêt - conditions – demandeur propriétaire d'un **autre logement à l'étranger** - contraire à l'article 10bis Constitution (non)

Compte tenu de l'article 11 de la loi du 25 février 1979, le défaut d'être propriétaire d'un autre logement est à interpréter comme visant tout logement, indistinctement de la situation du bien immobilier (...). La condition litigieuse d'octroi d'une aide au logement, à savoir l'absence de propriété d'un autre logement que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger (...) est identique pour toute personne sollicitant une telle aide en rapport avec un logement situé au Luxembourg.

C'est à tort que le demandeur conclut à une violation de l'article 10bis de la Constitution en raison du fait que contrairement à sa situation, le propriétaire d'un premier logement au Luxembourg se serait vu accorder des aides au logement au moment de l'acquisition de ce premier logement. En effet, la question de la violation du principe constitutionnel de l'égalité devant la loi ne se pose pas car le propriétaire ayant acquis un premier logement au Portugal et le propriétaire ayant acquis un premier logement au Luxembourg pour l'acquisition duquel il a obtenu des aides au logement en vertu de la législation luxembourgeoise ne sont pas dans la même situation de droit, la législation luxembourgeoise relative aux aides au logement n'étant pas applicable à des logements situés au Portugal (TA 13-07-11, 27452).

A défaut de restriction apportée par la loi quant à la notion de propriété en tant que telle de l'autre logement, il est indifférent que tous les membres du ménage,

certains membres du ménage ou un seul membre du ménage soient propriétaire de cet autre logement (TA 27-11-13, 31927).

- g) 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).

- h) 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).

- i) 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).

Toute personne ayant fait des déclarations inexactes ou incomplètes en vue de bénéficier des aides au logement, est tenue de les rembourser, la bonne ou mauvaise foi n'étant pas une considération à cet égard (TA 20-04-2010, 26145).

- 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 - primes d'acquisition - **délai d'introduction de la demande** en obtention d'une prime - **prescription** - 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).

- m) 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).

- n) 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).

Les dispositions légales et réglementaires applicables imposent au bénéficiaire d'une prime d'informer l'administration de tout changement dans sa situation personnelle pouvant avoir une incidence sur les conditions d'octroi des aides au logement et il appartient ensuite à l'administration d'en tirer les conséquences qui s'imposent (CA 09-11-2010).

9. Les activités sur le plan national

a) Relations publiques

◇ « Gréng Hausnummer »

En 2013, un communiqué de presse sur les « *Gréng Hausnummern* » a été publié dans 3 journaux. Suite à cet article les « *Gréng Hausnummern* » ont été décernées dans le cadre de la Semaine du Logement par le Ministre du Logement.

◇ « LUNAZ – Luxemburger Nachhaltigkeitszertifizierung für Wohngebäude »

Un dépliant et des calicots ont été présentés lors de la Semaine du Logement. Ils expliquent le principe de la certification écologique des bâtiments résidentiels

◇ Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté

Comme pour les années précédentes, le Ministère du Logement a participé en 2012 moyennant un stand d'information à la 30^{me} édition du « *Festival des Migrations, des Cultures et de la Citoyenneté* » (anciennement dénommé « *Festival de l'Immigration* »), lequel a eu lieu du 15 au 17 mars 2013 à Luxexpo à Luxembourg-Kirchberg.

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

◇ Conférences de presse

° Le 13 mai 2013, le Ministre du Logement présenta le projet de loi promouvant le logement et l'habitat durables.

° Le 24 septembre 2013, le Ministre du Logement et le directeur de Luxexpo ont présenté les données clefs de la 16^e édition de la « *Semaine Nationale du Logement* » qui a eu lieu conjointement avec l'Oekofoire.

◇ « Semaine Nationale du Logement »

A l'instar des dernières années, la 16^{ème} édition et 20^e anniversaire de cette manifestation s'est également déroulée dans les halls d'expositions de LUXEXPO à Luxembourg-Kirchberg- ceci du 27 septembre au 30 septembre 2013, notamment avec le concours d'exposants du secteur immobilier privé, tels que des promoteurs (publics et privés) ainsi que des instituts financiers.

Dans le cadre de la Semaine Nationale du Logement il a été organisé une conférence thématique en collaboration avec Myenergy et la Fondation de l'Architecture et de l'Ingénierie. Le conférencier, l'ingénieur diplômé Urs-Thomas GERBER de Bern en Suisse a parlé au sujet de « *Nachhaltiges Bauen – Holz- und Massivbau im Vergleich* ».

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
- ◇ au Conseil d'administration de l'établissement public Fonds BELVAL
- ◇ au Comité-directeur du Fonds national de solidarité
- ◇ à la Commission d'aménagement
- ◇ Conseil supérieur d'action sociale
- ◇ au Comité d'accompagnement « plan national d'allocation »
- ◇ à la Commission interdépartementale du développement durable
- ◇ à la Cellule nationale d'Information pour la Politique Urbaine (CIPU)
- ◇ 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.
- ◇ Comité interministériel à la jeunesse
- ◇ au groupe de travail «Gewerbe- und Siedlungsentwicklung» du Développement intercommunal coordonné et intégratif des communes limitrophes de l'Aéroport de Luxembourg
- ◇ au groupe de travail du Ministère de la Famille « Elaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées »

- ◇ à la commission des domiciliations auprès du Ministère de la Famille et de l'Intégration
- ◇ au comité interministériel pour la coopération au développement.
- ◇ au conseil de gérance de myenergy
- ◇ aux réunions interministérielles dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan sectoriel « Logement »
- ◇ au comité de pilotage technique et politique de la Convention Nordstad
- ◇ aux groupes de travail « Habitreg.net » et au comité de suivi « Habitreg.net »
- ◇ à la formation continue de l'Université du Luxembourg concernant le « Pacte Logement ».

c) 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 Lëtzebuerg tournaient autour la « Gréng Hausnummer », les conseils en construction écologiques, les « *Energiewochen* », ainsi que la participation à la Semaine Nationale du Logement et l'organisation de l'Oekofoire.

- ◇ „*Certification de bâtiments LUNAZ*“ (cf. Luxemburger Nachhaltigkeits-Zertifizierung für Wohngebäude)

Le Ministère du Logement, en collaboration avec d'autres partenaires (Goblet & Lavandier, Ordre des Architectes et Ingénieurs, OekoZenter, Energieagence) est en train de développer un système de certification de la durabilité des bâtiments résidentiels.

La phase test sur quelque 50 bâtiments fût lancée et terminée en 2013.

10. Les activités sur le plan international

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

La 19^e réunion des Ministres du Logement de l'Union européenne s'est tenue les 9 et 10 décembre 2013 à Bruxelles. Le Ministre du Logement a été représenté lors de cette réunion par un de ses conseillers. Le thème principal de la réunion informelle portait sur le financement durable des politiques de logement en temps de crise.

11. Plan directeur sectoriel « logement »

En 2013 plusieurs réunions de coordination ont eu lieu afin de finaliser l'avant-projet de règlement grand-ducal (APRGD) du plan directeur sectoriel Logement (PSL). Les autres documents constituant le PSL ont été adaptés. Le document technique explicatif du PSL, l'exposé des motifs et l'évaluation environnementale stratégique (SUP en allemand) ont été adaptés par rapport aux autres plans sectoriels (transports, zones d'activités, paysages). Des analyses territoriales ont été faites en vue d'identifier des espaces prioritaires pour y réaliser des projets d'envergure.

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.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi dite « pacte logement » le 1^{er} novembre 2008, 98 communes en total ont procédé à la signature du pacte proprement-dit.

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 22 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 65 autres communes signataires toucheront le montant de 4.500 euros par habitant supplémentaire dépassant un accroissement de 1% par année.

Parmi ces dernières 65 communes, 33 communes ont opté pour l'option de la « rétroactivité » permettant à une commune de calculer l'augmentation obligatoire de 15% de la population sur la période 2003-2013.

Les chiffres de la population disponibles au 1 janvier 2013 ont permis de vérifier si ces 33 communes ont atteint l'objectif d'une croissance de 15% sur 10 années. Seulement deux communes, Schengen (13,75%) et Bissen (12,61%) n'ont pu atteindre le seuil de 15% de croissance et sont dès lors susceptibles de devoir rembourser les participation étatiques leur allouées au prorata du nombre d'habitants manquants.

Sur base des chiffres de la population au 1er janvier 2013, le budget liquidé pour l'exercice budgétaire 2013 a été de 50,32 millions d'euros.

Le budget liquidé pour la période des exercices budgétaires 2008 à 2013 a été de 203,56 millions d'euros.

Tableau 28 : Evolution des budgets liquidés au profit des communes dans le cadre du pacte logement depuis 2008

type de commune	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
rétroactivité	1 071 630	6 544 845	2 441 070	4 537 035	3 229 560	4 749 030	22 573 170
standard	2 176 200	4 261 140	2 492 370	2 978 842	3 164 107	3 194 505	18 267 165
IVL	3 935 857	10 024 835	5 072 355	7 441 871	7 069 814	9 808 694	43 353 427
CDA	1 696 999	21 869 709	12 600 882	17 538 838	26 002 147	32 221 768	111 930 345
fusion	746 190	1 412 667	808 839	2 186 739	1 929 199	347 670	7 431 304
TOTAL	9 626 877	44 113 196	23 415 516	34 683 326	41 394 829	50 321 668	203 555 412

13. Le « Paquet Logement »

En aval du Paquet logement, arrêté par le Conseil de Gouvernement, et en concordance avec ses actions et mesures principales, l'élaboration du « projet de loi promouvant le logement et l'habitat durables » a été entamée au cours de l'année 2011. Dans ce contexte, près de 40 réunions du groupe de travail interne et interministériel ont eu lieu en 2012 et une quinzaine de réunions ont eu lieu en 2013. Le 20 juin 2013 le projet de loi a été envoyé en procédure.

L'objet de cette loi est de favoriser l'accès à la propriété ainsi que le logement locatif, la rénovation et l'assainissement des logements anciens et de promouvoir une politique de logement et de l'habitat durables au Grand-Duché de Luxembourg.

Les grandes lignes de cette loi sont :

- Le regroupement des aides étatiques promouvant le logement et l'habitat durables, notamment les aides individuelles socio-économiques, énergétiques et écologiques;
- La certification du logement durable ;
- Les aides pour le développement d'un habitat durable pour les promoteurs;
- Les critères de location, de salubrité, d'hygiène, et de sécurité en ce qui concerne les logements locatifs ;

III. PRÉSENTATION DE TROIS PROMOTEURS PUBLICS DU MARCHÉ DU LOGEMENT SOCIAL

1. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

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 par laquelle il a été institué, et des dispositions de la loi du 22 octobre 2008 dite « pacte logement », l'établissement public autonome appelé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat s'est vu attribuer une palette plus diversifiée d'activités.

Il lui appartient dorénavant 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 (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

Le Fonds peut, sous l'approbation de son Ministre de Tutelle, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions (article 54 de la loi modifiée du 25 février 1979).

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, en principe, à toute aliénation à titre onéreux.

Ainsi, le Fonds du logement a pour missions de :

- 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 des logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion (article 55 de la loi modifiée du 25 février 1979).

a) Le parc locatif du Fonds

Le Fonds a procédé à une mise à jour exhaustive des demandes en vue de l'obtention d'un logement locatif subventionné enregistrées, en vue de ne plus prendre en compte que les dossiers complets (ou en cours de l'être).

De plus, à l'instar de chaque année, un certain nombre des demandes a été retiré du registre des candidats locataires, du fait que :

- le demandeur a souhaité être rayé du registre pour des raisons personnelles,
- un logement lui a été attribué lors de l'année écoulée ;
- le demandeur ne répondait plus aux critères d'admission requis et sa demande a été rayée du fichier ;
- Le demandeur a refusé, sans raison valable, le logement qui lui était proposé par le Fonds.

Sur cette base, le nombre de demandes inscrites au registre accuse une baisse de 24 %. En effet, 930 demandes étaient inscrites au registre des candidats locataires au 31 décembre 2012, contre 1216 au 31 décembre 2011.

A noter finalement que 686 demandes étaient en attente d'examen au 31 décembre 2012, avant leur enregistrement éventuel en cas de dossier complet.

Le parc locatif du Fonds accuse cette année une légère baisse avec 1703 unités de logement au 31 décembre 2012, contre 1709 unités au 31 décembre 2011. Cette diminution s'explique par la remise en état de quelque 28 logements à Luxembourg-Ville et la vente d'une maison unifamiliale auprès le ménage occupant à Dudelange-Brill.

En 2012 il comptabilise, l'apport effectif de 23 logements transformés, construits ou achetés par le Fonds, répartis comme suit :

- 1 maison unifamiliale à Bascharage, rue de l'Ecole,
- 1 maison unifamiliale, rue Karl Marx à Dudelange,
- 2 appartements à Lenningen,
- 11 appartements à Luxembourg-Cents,
- 6 appartements et 1 maison unifamiliale à Schiffflange,
- 1 maison unifamiliale, rue Ste-Anne à Wellenstein.

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 les 2/3 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 37 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

Tableau 29 : Parc locatif du Fonds du Logement

	Communes	Unités de logement	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants (**)
1.	Luxembourg	513	30,14%	5,14
2.	Differdange	301	17,69%	13,47
3.	Esch-sur-Alzette	199	11,69%	6,45
4.	Dudelange	109	6,40%	5,79
5.	Rumelange	59	3,47%	11,54
6.	Schifflange	59	3,47%	6,59
7.	Pétange	36	2,12%	2,19
8.	Echternach	33	1,94%	6,12
9.	Grevenmacher	33	1,94%	7,43
10.	Sandweiler	31	1,82%	9,63
11.	Bertrange	30	1,76%	4,77
12.	Merttert (Wasserbillig)	29	1,70%	7,23
13.	Hosingen	25	1,47%	8,11
14.	Sanem	25(*)	1,47%	1,71
15.	Ettelbruck	20	1,18%	2,50
16.	Bettembourg	19	1,12%	1,94
17.	Troisvierges	19	1,12%	6,41
18.	Mondercange	17	1,00%	2,70
19.	Bascharage	17	1,00%	1,75
20.	Mersch	15	0,88%	1,83
21.	Münshausen (Marnach)	15	0,88%	3,29
22.	Remich	15	0,88%	4,71
23.	Wiltz	14	0,82%	2,78
24.	Strassen	12	0,71%	1,59
25.	Schengen	11	0,65%	2,80
26.	Schuttrange	9	0,53%	2,38
27.	Esch-sur-Sûre	8	0,47%	3,48
28.	Kayl	8	0,47%	1,01
29.	Eschweiler	6	0,35%	6,91
30.	Junglinster	4	0,24%	0,61
31.	Reisdorf	4	0,24%	3,67
32.	Hesperange	2	0,12%	0,15
33.	Lenningen	2	0,12%	3,14
34.	Beaufort (Dillingen)	1	0,06%	0,44
35.	Diekirch	1	0,06%	0,16
36.	Schieren	1	0,06%	0,63
37.	Steinsel	1	0,06%	0,21
	TOTAL	1703	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 2012, 6,17 % de ce parc locatif, soit 105 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 105 logements se répartissent entre les asbl suivantes :

Tableau 30 : Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds

	Nom de l'association	Nombre de Logements loués auprès du Fonds
1.	Aids Hellef asbl	3
2.	Aidsberodung Croix-Rouge	4
3.	Anne Asbl	3
4.	Association des Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	8
5.	Association EPI	1
6.	Autisme Luxembourg asbl	1
7.	Caritas accueil et solidarité asbl	6
8.	Caritas asbl	1
9.	Caritas Jeunes et Familles asbl	2
10.	Centre Open Dir / Reseau Psy	5
11.	Cercle d'Entraide et de Réadaptation pour Malades Mentaux (CERMM)	9
12.	Femmes en détresse asbl	6
13.	Fondation Ligue HMC	4
14.	Fondation Maison de la Porte Ouverte	2
15.	Foyer Sud	1
16.	Fraenhaus	1
17.	Frenn vun den Staatlechen Kannerhemer	2
18.	IMC Kraizbiereg	11
19.	Jugend an Drogenhellef	7
20.	Kannerheim Itzeg	1
21.	Ligue Luxembourgeoise d'Hygiène mentale	10
22.	Pro Familia	5
23.	Solidarité Jeunes asbl	4
24.	Stëmm vun der Strooss	3
25.	Syrdall Schlass	3
26.	Wunnengshellef	2

Toujours au 31 décembre 2012, 2,17% de ce même parc locatif, soit 37 logements, sont loués conformément aux dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En effet, depuis l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le 8 novembre 2002, le Fonds est habilité à louer jusqu'à 25 % de son parc locatif à titre de location privée. Pour ces logements, le loyer correspond au loyer du marché privé.

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 2,17%.

Depuis 2006, le Fonds du logement dispose également de logements pour étudiants, dont 17 unités aménagées dans l'ancien bureau de poste sis rue de Beggen à Luxembourg- Dommeldange et 42 unités dans la résidence du Lot 3N du quartier « Wunnen am Park » à Esch-Nonnewisen. En effet, depuis 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, la réalisation de logements pour étudiants prend une place importante dans les activités du Fonds.

Le Fonds accorde également une attention particulière à la réalisation de logements pour les personnes à mobilité réduite et pour les personnes âgées, avec respectivement 53 et 46 logements répartis dans l'ensemble de son parc locatif.

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 2012, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

- 8 appartements de la résidence « Aal Post » à Hosingen,
- 6 maisons unifamiliales à Luxembourg-Pfaffenthal,
- 5 appartements à Luxembourg-Hollerich
- 3 appartements sis quartier de la Fonderie à Rumelange,
- 1 maison située dans le quartier « Brill » à Dudelange,
- 1 maison unifamiliale sise rue de Neudorf à Luxembourg,
- 1 appartement dans le quartier Carmel à Luxembourg-cents,
- 1 appartement dans le quartier Peschkopp à Obercorn,
- 1 maison unifamiliale du projet « Wunnen am Park » à Esch-Nonnewisen,

Le Fonds a également procédé à la vente de 6 parkings et un commerce à Luxembourg-Ville. Au total, ces ventes de l'année représentent un montant de 7.607.583,- €.

En parallèle, dans le cadre de son activité de vente en l'état futur d'achèvement, le Fonds a procédé :

- à la vente d'une maison unifamiliale à Luxembourg-Cents,
- à la remise des clefs de 5 maisons unifamiliales à Luxembourg-Cents, toujours,
- à la vente d'une surface commerciale à Niederkorn.

Cette activité, mise en place en 2008, représente un montant de 1.066.802,26 € perçu en 2012.

Les 22 maisons et appartements vendus durant l'exercice 2012 portent à 1.349 le nombre total des unités de logement mises sur le marché immobilier par le Fonds.

A noter que les 4 appartements vendus respectivement à Obercorn et à Rumelange, ainsi que la maison unifamiliale à Luxembourg-Neudorf, sont déjà inclus dans ce total, car il s'agit d'une deuxième mise en vente, ceux-ci 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 31 : Logements vendus par le Fonds du logement

	Communes	Logements vendus	Répartition en %	Nombre logements/ 1.000 habitants
1.	Luxembourg	748	55,53%	7,49
2.	Esch-sur-Alzette	150	11,14%	4,86
3.	Dudelange	134	9,95%	7,11
4.	Kayl-Tétange	62 (*)	4,60%	7,86
5.	Rumelange	58	4,31%	11,34
6.	Wiltz	29 (*)	2,15%	5,76
7.	Grevenmacher	27	2,00%	6,08
8.	Differdange	24	1,78%	1,07
9.	Mersch	23	1,71%	2,80
10.	Schifflange	23	1,71%	2,57
11.	Ettelbruck	21	1,56%	2,62
12.	Walferdange	18	1,34%	2,43
13.	Hosingen	14	1,04 %	4,54
14.	Echternach	7	0,52%	1,30
15.	Sanem	6	0,45%	0,41
16.	Bettembourg	5	0,37%	0,51
	TOTAL	1349	100	---

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

Tableau 32 : Logements vendus aux enchères publiques

Depuis 2002, le Fonds est autorisé à procéder à la vente de 40 % de ses logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné dans le but de promouvoir la mixité sociale. A noter que ces logements font partie des 1.349 unités de logement mises à ce jour sur le marché immobilier par le Fonds.

Ces ventes aux enchères publiques se répartissent comme suit :

Commune	Projet	appartements	maisons
Esch-sur-Alzette	Quartier « Wunnen am Park »	–	3
Grevenmacher	Route du Vin / rue Schaffmill	6	–
Luxembourg-Cents	Quartier Carmel	38	–
Luxembourg-Eich	Eecherschmelz	34	–
Luxembourg-Neudorf	Rue de Neudorf	–	9
Luxembourg-Pfaffenthal	Rue Laurent Ménager	–	6
Luxembourg-Gare	rue de Hollerich	5	–
Mersch	Lotissement Hinter Jans	–	6
Rumelange	Quartier de la Fonderie	14	5
Schifflange	Rue Denis Netgen	6	–

c) Chiffres clés

	2008	2009	2010	2011	2012	Variation 2011/2012
en millions d'euros						
Somme du bilan	302,2	316,9	334,7	354.4	376.5	+6.2 %
Ressources en capital ⁽¹⁾	265,0	280,4	297,9	313.8	317.9	+1.3 %
Provisions	15,4	16,2	17,7	19,3	21.1	+9.3 %
Immobilisations						
Terrains	24,2	27,8	31,5	43,0	52.5	+22.1 %
Constructions	188,0	205,6	218,1	225.4	243.5	+8.0 %
Chiffre d'affaires	42,1	61,7	51,1	38,7	58.8	+51.9 %
en logements						
Logements locatifs	1 560	1 647	1 703	1 709 ⁽²⁾	703 ⁽²⁾	1 _
Logements vendus	1 123	1 231	1 287	1 327	1 349	_
en collaborateurs						
Personnel	55	53	53	54	54	_

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

(2) Le Fonds a procédé à une rectification des modalités de calcul du nombre de logements de son parc locatif afin de ne prendre en compte que ceux effectivement occupés (ou en cours de l'être).

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

I. **Activités en 2013 et programme d'avenir**

Dans le courant de l'exercice 2013, la Société a réalisé des travaux de construction à Luxembourg-Kirchberg *Domaine du Kiem, Quartier Grünewald et rue des Lilas*, à Dudelange *rue des Champs*, à Strassen *route d'Arlon*, à Capellen *Hoenerbësch-Gewännchen*, à Junglinster *am Railand*, à Mamer *a Frounerbond* et enfin à Esch/Alzette *Place Pierre Krier*.

1) **Luxembourg**

Au *Plateau de Kirchberg*, plusieurs projets sont en cours:

- après plusieurs années d'études et de pourparlers, le nouveau PAP du quartier **Domaine du Kiem** a finalement été approuvé. Ce projet – qui sera réalisé en commun par la Société et le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg - prévoit la construction d'environ 900 logements, dont 450 par la Société. Les travaux de viabilité des terrains ont démarré en automne 2012 et se poursuivront jusqu'en 2014.

Les plans d'un premier immeuble avec 65 appartements sont en élaboration et la pose de la première pierre est prévue après l'été 2014.

- au quartier **Grünewald**, la Société avait acheté du Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg deux lots de terrains pour la réalisation de 5 immeubles mixtes.

Le premier lot comprend les résidences *Alcor* et *Mizar*. Ces deux immeubles se composent de 56 appartements mis en vente. Le rez-de-chaussée de la première résidence hébergera des cabinets médicaux, alors que celui de la résidence *Mizar* a été vendu à la Ville de Luxembourg qui y exploitera une crèche.

Le deuxième lot est constitué par les résidences *Altaïr*, *Deneb* et *Véga*. Alors que le premier immeuble comprend 20 appartements réservés à la location, les résidences *Deneb* et *Véga* contiennent 48 appartements destinés à la vente. Les rez-de-chaussée des trois complexes abriteront des bureaux et des cabinets médicaux.

Les travaux de gros œuvre ont démarré en automne 2012. Les opérations de chantier ont avancé rapidement et les premiers acquéreurs pourront, en principe, emménager avant la fin de l'année 2014.

- dans **les rue des Lilas / rue de la Lavande**, l'objectif de la Société est de construire 25 maisons unifamiliales destinées à l'accession à la propriété. Pour la réalisation de ce projet, la Ville de Luxembourg, propriétaire du sol, a cédé à la Société les terrains sous forme d'un droit d'emphytéose de 99 ans, qui sera continué aux acquéreurs sous la même forme. La Société a été également chargée de réaliser les travaux de viabilisation de la rue de Lilas.

Les travaux de voiries de la nouvelle rue des Lilas ont été entamés en octobre 2013. Pour des raisons d'origine topographique, les travaux de voiries ont seulement débuté après l'achèvement des gros œuvres des maisons.

A Luxembourg-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, propriétaire de 60% des terrains, pourra construire environ 350 logements. Aux abords de la même rue Anatole France, la Société a élaboré, en plus, un deuxième projet d'envergure plus modeste.

Les deux PAP ont été approuvés définitivement par le Conseil communal en janvier 2013. Actuellement, la Société prépare le remembrement des terrains.

2) Dudelange

Dans la **rue des Champs**, un projet comprenant 4 immeubles résidentiels à 4 appartements chacun, ainsi qu'un garage souterrain commun a été mis en chantier au dernier trimestre 2013. Ce projet est réalisé sur un terrain cédé par la Ville de Dudelange à la Société.

3) Junglinster

A Junglinster *am Railand* la Société a réalisé un ensemble de logements comprenant 22 maisons unifamiliales et 2 immeubles avec 12 appartements chacun.

Les travaux de construction des résidences *Lincera* et *Maranta*, avec un garage souterrain commun, ont avancé à rythme soutenu et les remises des clés ont eu lieu en décembre 2013.

La mise en chantier des 22 maisons unifamiliales a eu lieu en trois phases. La première a démarré en automne 2012, alors que la dernière a pris cours début 2013. La remise des maisons aux acquéreurs est programmée pour début 2014.

4) Strassen

A Strassen, route d'Arlon (ancien site *Sotraroute*), la Commune avait cédé à la Société, par droit d'emphytéose sur 99 ans, un terrain en vue de la réalisation de deux résidences mixtes. Le terrain a été concédé pour la même période aux acquéreurs des logements.

La résidence *Borie* comprend 12 appartements ainsi que des cabinets médicaux au rez-de-chaussée vendus à la Commune de Strassen. La Commune de Strassen a donné tous les cabinets médicaux en location. Les acquéreurs se sont vus remettre les clés avant le congé estival 2013.

Dans la résidence *Strata* ont été aménagés 16 appartements et, au rez-de-chaussée, des locaux commerciaux loués par la Société à Pallcenter. Cet immeuble devrait être achevé au printemps 2014.

5) Capellen

Au lieu-dit *Hoenerbesch-Gewännchen*, la réalisation de 24 appartements, répartis sur 2 résidences avec 2 garages souterrains, a pris cours en automne 2012. Les travaux de construction des résidences Champis et Garenne vont bon train et devraient s'achever en été 2014.

6) Mamer

Pour le projet *a Frounerbond*, la Société a acheté un terrain viabilisé en vue de construire une résidence de 11 appartements, avec garage souterrain, destinée à la location. Les travaux de construction ont été entamés au printemps 2013 et se termineront fin 2014.

7) Schuttrange

Le projet d'aménagement particulier *op Leyebierg*, prévoit la réalisation de 32 logements, dont 24 situés sur des terrains communaux. Les responsables de la Commune ont proposé à la Société de participer à ce projet et de construire les 24 logements (10 maisons unifamiliales et 14 appartements) prévus sur les terrains communaux. La Société a prévu de réaliser 8 maisons sur 10 en ossature bois. Le coup d'envoi des travaux a eu lieu début 2014.

8) Esch-sur-Alzette

La Société poursuit son programme de rénovation de ses immeubles locatifs à Esch-sur-Alzette, *place Pierre Krier*. Les deux immeubles abritant 30 logements sont en cours de rénovation et le nombre d'appartements sera réduit à 24 unités. En revanche, les transformations permettront de pratiquement doubler la surface d'habitation de 602 m² à 1.045 m² par immeuble. L'immeuble était initialement classé dans la catégorie I. L'objectif est d'atteindre la classe énergétique A après les transformations.

La Société collabore avec Université de Luxembourg afin d'étudier l'efficacité de différents systèmes de ventilation, certains centralisés et d'autres décentralisés répartis dans des appartements identiques afin de comparer l'efficacité de ces systèmes. Il s'agit d'un projet pilote car ces différents systèmes ne sont pas encore homologués pour les maisons passives. Les travaux ont été entamés début 2012 et devraient perdurer jusqu'en été 2014.

9) Diekirch

A Diekirch la Société a prévu la démolition et la reconstruction de 4 immeubles locatifs. Un 5^e immeuble sera rénové. Les plans des nouvelles résidences, qui seront réalisées en bois, sont actuellement à l'étude. Un début de chantier est prévu pour le 2^e semestre 2014.

Chantiers futurs

A part les chantiers énumérés ci-dessus, la Société fait actuellement élaborer des projets d'aménagement particulier pour les sites de *Val Ste Croix* à Luxembourg, *Mondercange (Wunnen am Park)*, *Lamadelaine (An den Atzénge)*, *Hostert (rue de la Gare)*, *Grevenmacher (rue des Remparts)*, *Niedercorn (rue de Pétange)*, *Contern (An de Steng)*, *Belvaux (Geesserwee)*, *Niederanven (Op dem Wakelter)*, *Kaerjeng (rue de Schouweiler)*, *Bettendorf (Hinter dem Schloß)*, *Centre de Junglinster* et *Belval (an der Fuerel)*.

II. Les chiffres-clés de la SNHBM

	2008	2009	2010	2011	2012	Variations 2011 / 2012
<i>en millions €</i>						<i>en %</i>
Montant net du chiffre d'affaires:	25,7	18,0	22,2	22,3	20,9	-6,3
Capitaux propres:	34,9	37,1	40,2	43,2	49,5	+14,6
Provisions pour risques et charges:	4,2	4,9	5,0	5,5	0,8	-85,5
Immobilisations corporelles:	41,6	47,4	66,9	69,6	77,6	+11,5
<i>en logements</i>						
Logements locatifs:	159	163	167	170	170	
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.
- 2013 Acquisition de 166 unités de logements, soit 75.00 % de toutes les unités.

III. Exercice 2013

1. LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES

Le Fonds est actuellement propriétaire de 166 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 17 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 2012 et 2011

ACTIF	2012	2011
--------------	-------------	-------------

ACTIF CIRCULANT

Stocks		
Opérations en cours (Note 3)	<u>3.015.142,75</u>	<u>2.943.536,42</u>
Créances		
Créances (-1 ans)	8.662,58	0,00
Total Actif circulant	3.023.805,33	2.943.536,42

PASSIF	2012	2011
Résultats reportés	-2.114.987,00	-1.941.387,96
Résultat de l'exercice	-93.388,80	-173.599,04
DETTES		
Dettes envers les établissements de crédit (-1 an) (Note 4)	5.210.122,24	5.036.683,05
Dettes sur achats et prestations de Services (-1 an)	22.058,89	21.840,37
Total Dettes	3.023.805,33	2.943.536,42

B) Compte de profits et pertes pour les exercices clôturés les 31 décembre 2012 et 2011

Charges	2012	2011
RESULTAT D'EXPLOITATION		
<u>Achats de biens et services</u>		
Consommation de marchandises et de matières premières et consommables	69.602,82	104.764,29
Autres charges externes	33.014,69	24.642,06
<u>Frais de personnel</u>	39.435,69	36.729,07
Corrections de valeur sur éléments de l'actif circulant		46.639,95
RESULTAT FINANCIER		
Autres impôts ne figurant pas sous les postes ci-dessus	6,92	0,00
Charges exceptionnelles	4.149,51	0,00
Intérêts et charges assimilées	25.696,82	65.514,96
	171.906.45	278.290,33

Produits	2012	2011
RESULTAT D'EXPLOITATION		
Augmentation du stock de produits finis et en cours de fabrication	71.606,33	48.482,23
Autres produits d'exploitation	0,00	56.209,06
Reprise de correction de valeur des éléments d'actif non financiers	6.911,32	0,00
Perte de l'exercice	93.388,80	173.599,04
	171.906,45	278.290,33

**ANNEXE 1:
SOMMAIRE DES TABLEAUX**

1.	Evolution de la population entre 1990 et 2013	9
2.	Evolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 1990 et 2013	10
3.	Evolution des principaux indicateurs démographiques entre 1990 et 2012	12
4.	Autorisations de bâtir délivrées selon les différentes catégories de bâtiments en 2012 et 2013	13
5.	Evolution de la taille moyenne des logements entre 2001 et 2011	17
6.	Evolution du nombre des immeubles à appartements/de logements achevés par bâtiment entre 2001 et 2011	17
7.	Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2011	18
8.	Répartition régionale des logements achevés entre 2001 et 2011	20
9.	Bâtiments résidentiels construits en 2011 par les divers maîtres d'ouvrage	20
10.	Evolution du rapport entre les primes de construction et d'acquisition accordées entre 2002 et 2013	25
11.	Récapitulation du nombre des primes de construction/d'acquisition accordées depuis 1979 selon les différents types de logements	26
12.	Aides en capital accordées/à accorder entre 2002 et 2013.....	29
13.	Aides en intérêts accordées/à accorder entre 1998 et 2013	32
14.	Evolution du parc de logements par l' AIS	34
15.	Frais pris en charge par le Ministère du Logement en 2013	34
16.	Récapitulation de l'ensemble des aides individuelles accordées par l'Etat en 2013	37
17.	Aides individuelles : Montants liquidés pendant la période 2007 à 2013	40
18.	Montants de la TVA-logement remboursés aux personnes physiques et morales entre 1992 et 2013.....	42
19.	Nombre d'agrément et montants de la faveur fiscale du régime de l'application directe de la TVA-logement de 3%	43
20.	Evolution du crédit d'impôt depuis 2006.....	44
21.	Ventilation du nombre des unités de logement à réaliser suivant le type de promoteur et le statut du projet.....	46
22.	Ventilation des dépenses 2013 suivant le type de promoteur	47
23.	Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la <u>vente</u> au 4 ^{ème} trimestre 2012 (en euros courants)	53
24.	Nombre d'annonces, indicateurs et variations des prix annoncés à la <u>location</u> au 4 ^{ème} trimestre 2012 (en euros courants)	56

25.	Prix de vente moyens, surfaces moyennes et prix au m ² moyens des appartements au 3 ^e trimestre 2013	60
26.	Statistiques sur la construction et le type de logements habités sur les <u>terrains consommés et reconstruits</u>	63
27.	Confort des logements selon le type de ménage, en 2011	65
28.	Evolution des budgets liquidés au profit des communes dans le cadre du pacte logement depuis 2008	93
29.	Parc locatif du Fonds du Logement	98
30.	Associations assurant un suivi dans les logements du Fonds	99
31.	Logements vendus par le Fonds du Logement	101
32.	Logements vendus aux enchères publiques.....	102

**ANNEXE 2:
SOMMAIRE DES GRAPHIQUES**

1.	Evolution de la population: solde naturel et solde migratoire entre 2002 et 2012	10
2.	Evolution de la population du Grand-Duché entre 1990 et 2013	11
3.	Evolution du nombre des autorisations de bâtir entre 1990 et fin 2013	13
4.	Evolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2001 et 2013	14
5.	Evolution du nombre de logements achevés entre 2001 et 2011	16
6.	Evolution du nombre de logements par 1.000 habitants entre 2001 et 2011	19
7.	Evolution des indices des prix de la construction et à la consommation jusqu'en 2013	21
8.	Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2013	24
9.	Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2013	24
10.	Evolution des montants moyens des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2003 et 2013	25
11.	Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2003 et 2013	31
12.	Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2003 et 2013	31
13.	Répartition des aides individuelles payées en 2013	38
14.	Répartition des aides en capital payées entre 2002 et 2013	39
15.	Evolution des aides en capital payées entre 2002 et 2013	39
16.	Remboursement de la TVA-Logement depuis 1995	41
17.	Répartition des aides de l'Etat en matière de logement depuis 1990	48
18.	Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <u>vente</u> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^{ème} trimestre 2013 (en <u>euros courants</u>)	54
19.	Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <u>vente</u> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^{ème} trimestre 2013 (en <u>euros constants</u>)	55
20.	Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <u>location</u> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^e trimestre 2013 (en <u>euros courants</u>)	57
21.	Evolution des indicateurs des prix annoncés à la <u>location</u> entre le 1 ^{er} trimestre 2005 et le 4 ^e trimestre 2013 (en <u>euros constants</u>)	57
22.	Evolution des ventes enregistrées entre le 1 ^{er} trimestre 2007 et le 3 ^e trimestre 2013 (total des ventes de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir)	59
23.	Evolution des prix de vente enregistrés par m ² des <u>appartements</u> entre le 1 ^{er} trimestre 2007 et le 3 ^e trimestre 2013 (en <u>euros courants</u>)	61