LE FONDS DE LOGEMENT

RAPPORTS & BILAN 2008

30ième EXERCICE

LE FONDS DU LOGEMENT

Suite à 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 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 généralement 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).

Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat jouit de la personnalité civile et est placé sous la tutelle du membre du Gouvernement ayant le logement dans ses attributions, qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités (article 65 de la loi modifiée du 25 février 1979). Monsieur Fernand BODEN, Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, accomplit cette tâche depuis maintenant treize ans.

Le Comité-directeur du Fonds du logement est administré par douze membres qui sont nommés et révoqués par le Grand-Duc. Ils représentent à la fois l'Etat, les organisations syndicales les plus représentatives et les chambres professionnelles patronales.

Le Comité-directeur est présidé par un représentant du membre du Gouvernement ayant le logement dans ses attributions. Le Président a pour mission de représenter le Fonds du logement dans les actes publics et privés (article 64 de la loi modifiée du 25 février 1979). Il est également chargé de convoquer régulièrement le Comité à des réunions au cours desquelles sont prises toutes les décisions relatives aux activités et aux démarches du Fonds.

En 2005, le Fonds du logement a déménagé afin de regrouper ses effectifs. En effet, le Département Développement de projets occupait des bureaux situés près de la gare depuis 2002, alors que la Direction, l'Administration générale et le Service Accueil-Clients étaient toujours à la rue Emile Reuter. Depuis septembre 2005, tous les collaborateurs sont réunis au nouveau siège social, qui se trouve à Luxembourg-Gasperich, 74 Mühlenweg.

LES MEMBRES DU COMITÉ-DIRECTEUR AU 28 FÉVRIER 2009

Eugène BAUSCH
Chef de département et représentant de l'OGBL e.r.,
membre du Bureau et contresignataire en vertu de l'article 64 de la loi modifiée du 25 février 1979

Serge EBERHARD
Conseiller de Direction 1ère classe,
représentant du Ministre ayant la Famille dans ses attributions

Paul EMERING
Secrétaire général et représentant de la Chambre de Commerce

Paul ENSCH
Directeur et représentant de la Chambre des Métiers,
membre du Bureau et contresignataire en vertu de l'article 64 de la loi modifiée du 25 février 1979

Constant KIFFER
Conseiller de Direction,
représentant du Ministre ayant le Logement dans ses attributions

Marc LEONHARD
Premier Conseiller de Gouvernement,
représentant du Ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions,
membre du Bureau et contresignataire en vertu de l'article 64 de la loi modifiée du 25 février 1979

Armand LOESCH
Directeur adjoint de l'Administration des Bâtiments Publics,
représentant du Ministre ayant les Travaux publics dans ses attributions

Daniel MILTGEN
Conseiller de Gouvernement 1ère classe,
représentant du Ministre ayant le Logement dans ses attributions,
Président du Comité-directeur,
membre du Bureau

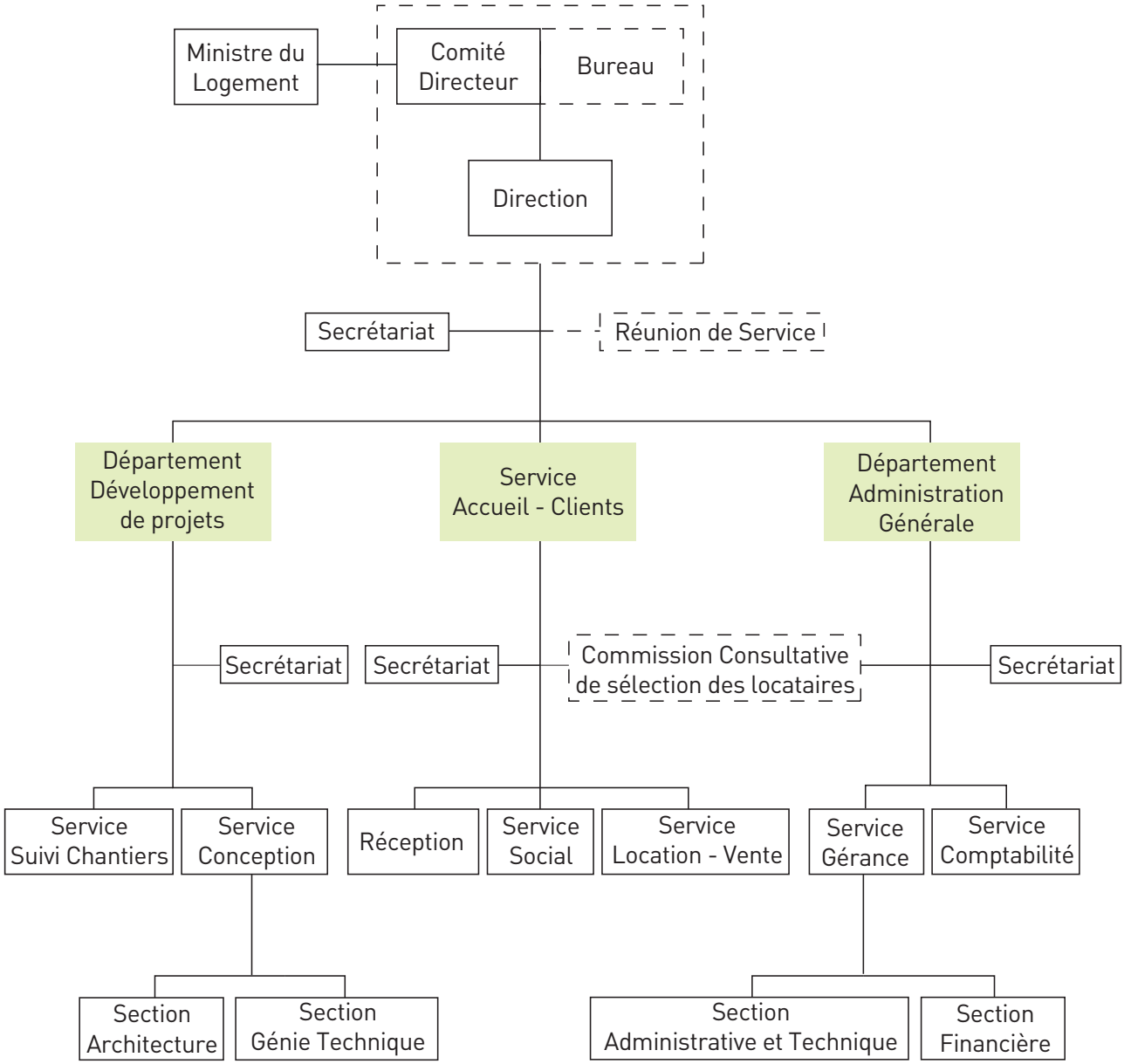
Marc SPAUTZ
Secrétaire général et représentant du LCGB

Pierre TRAUSCH
Premier Vice-Président et représentant de la CGFP

Jeannot WARINGO
Directeur de l'Inspection générale des Finances,
représentant du Ministre ayant les Finances dans ses attributions

Jean ZAHLEN
Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère du Travail et de l'Emploi,
représentant du Ministre ayant les Classes Moyennes dans ses attributions

L'ORGANIGRAMME FONCTIONNEL DU FONDS DU LOGEMENT



LES COLLABORATEURS AU 28 FÉVRIER 2009

- Claude ANSAY
- Liette ASCHMAN
- Nathalie BECKER
- Maurice BETTENDORFF
- Simon BOEVER
- Arlette BOUR
- Serge BRAUN
- Rosa CARDOSO
- Eric CHUFFART
- Domenico CIPRIANI
- Yvette CONTER
- Céline COURSON
- Ana COUTINHO
- Edgar DA CONCEICAO
- Agostinho DA ROCHA
- Céline DACHICOURT
- Aline DEMARET
- Sandra DIAS
- Paulo FRAGA
- Simone HILDGEN
- Catarina HOSS
- Patrick KERSCH
- Nathalie KONSBRUCK
- Doris KREMER
- Sylvie LEONARD
- Marina LEVRIE
- Daniel MACHADO
- Michel MARCHAND
- Marie-Anne MISSON
- Ricardo PAIVA
- Guy REDER
- Atta RISCH
- René SCALA
- Eric SCHMIT
- Sonja SCHULLER
- Sabri SELIMI
- Olivera SICAJA
- Michèle SIGNORE
- Fernando SOUSA
- Jürgen STAADT
- Patrick STOFFEL
- Sandra TEIXEIRA
- Jean-Paul THIES
- René WAMPACH
- Marie-France WEHRHAUSEN

LES COLLABORATEURS EXTERNES AU 28 FÉVRIER 2009

LES CONCIERGES

- Cidalina DA SILVA
- Michel EMERINGER
- Solange EMERINGER
- Angelo GENCO
- Théo KRUPSKI
- Romain LALLEMANG
- Gustave MOLLINGER
- Joao LOUREIRO
- Jean NEUBERG
- Nello RADICCHI

LES PERSONNES DE CONTACT

- Adeline BERCHEM
- Michele DI STAZIO
- Renzo SAVINI

LES CHARGÉS D'ÉTUDES POUR L'ANNÉE 2008

LES ARCHITECTES

- @2
- ABplus
- Enzio ALLEVA
- ARCHIBUREAU PAWLOWSKI
- ARCO ARCHITECTURE COMPANY
- AREND & THILL
- ATELIER 70
- ATELIER DU SUD
- BEILER et FRANCOIS
- Stanislaw BERBEC
- Brigitte BRANDENBURGER
- Paul BRETZ
- BSA Bureau Bob STROTZ
- Jim CLEMES S.A.
- CUBUS SARL
- DHPS ARCHITECTS
- DIN @3
- ERPELDING & HENX
- EXPRESSION 3/ARTAU
- André HAAGEN
- Romain HOFFMANN
- HOLWECK, MERGEN et Associés
- JONAS & MEYERS
- Frank JUNGERS
- KAELL ARCHITECTE
- KLEIN & MULLER
- Alain LEER
- Jacques LORANG
- Jo LORANG
- M3 ARCHITECTES
- MORPH 4
- PACZOWSKI & FRITSCH
- Claudius PANAITESCOU
- Jean PETIT
- Michel PETIT
- PLANET+ SC
- Georges REUTER
- SCHEMEL WIRTZ
- Claude SCHMITZ
- Romain SCHMIZ
- Arlette SCHNEIDERS
- STEINMETZ & DEMEYER
- TETRA ARCHITECTES
- THEIS G. et GEORGES B.
- Frank THOMA
- Isabelle VAN DRIESSCHE
- WITRY & WITRY S.A.

LES PAYSAGISTES

- Maja DEVETAK
- Lidia PAWLOWSKA

LES INGÉNIEURS EN GÉNIE CIVIL

- BEST Sàrl
- DAEDALUS ENGINEERING
- E&H CONSULT Sàrl
- IC LUX S.A.
- INCA
- LUX CEC
- LUXCONSULTING Sàrl
- RE-ENGINEERING DESIGN
- SCHROEDER & Associés
- SGI INGENIERIE S.A.
- SIMON & CHRISTIANSEN S.A.
- SIMTECH S.A.
- SODECO
- TR ENGINEERING

LES INGÉNIEURS EN GÉNIE TECHNIQUE

- BETIC S.A.
- BLS ENERGIEPLAN
- Paolo DAL ZOTTO
- EKOPLAN
- FELGEN & Ass. ENGINEERING
- GOBLET, LAVANDIER & Ass.
- LUXCONSULT
- RMC CONSULTING SC
- S+E CONSULT S.A.
- Jean SCHMIT ENGINEERING
- SGI INGENIERIE S.A

LES AUTRES BUREAUX D'ÉTUDES

- AIB VINCOTTE
- BETAVI
- ENERGIE et ENVIRONNEMENT
- EURASOL
- GEOTOP S.A.
- GRUNDBAULABORATORIUM TRIER
- KNEIP & Associés
- Wolfgang MULLER
- SOLETUDE SARL
- WPW GEOCONSULT

LES COORDINATEURS DE SÉCURITÉ – SANTÉ DES CHANTIERS

- C.S.D. S.A.
- H.B.H. S.A.

LES CONTRÔLEURS TECHNIQUES

- LUXCONTROL Asbl
- SECOLUX Asbl
- SOCOTEC LUXEMBOURG

LES PILOTES

- H.B.H. S.A.

LES URBANISTES

- BGSV (NL)
- DEWEY & MULLER

LE RÉVISEUR D'ENTREPRISES (DEPUIS 2005)

- HRT REVISION

LES CONSEILLERS JURIDIQUES

- Rene DIEDERICH
- Patrick KINSCH
- Alain LORANG
- Albert RODESCH
- Gaston STEIN

LES NOTAIRES

- Joëlle BADEN
- Henri BECK
- Joseph GLODEN
- Leonie GRETHEN
- Henri HELLINCKX
- Tom METZLER
- Blanche MOUTRIER
- Urbain THOLL
- Fernand UNSEN
- Alex WEBER

LE RAPPORT DU COMITÉ-DIRECTEUR

RÉALISATIONS, CHANTIERS ET PROJETS DE L'ANNÉE 2008

LES CHANTIERS CLÔTURÉS

Durant l'année écoulée, le Fonds du logement a procédé à la clôture de 5 chantiers :

- à **Differdange**, le réaménagement des 162 logements de la Peschkopp et la création de 27 appartements supplémentaires dans les combles des immeubles.

- la rénovation de 3 maisons unifamiliales en 5 logements locatifs à **Echternach,** Howeleker Burgmauer.

- à **Luxembourg**, rue de Neudorf, la construction de 9 maisons unifamiliales destinées à la vente.

- à **Niederkorn**, la construction d'une résidence de 17 logements locatifs pour personnes âgées, avec 2 classes de précoce et une salle polyvalente pour les besoins de la commune.

- la construction, rue du Clopp à **Rodange**, d'un immeuble de 23 appartements réservés à la location et d'une structure d'accueil prévue pour une centaine d'enfants.

LES CHANTIERS EN COURS

Le Fonds a également poursuivi ses activités sur divers autres chantiers.

- à **Differdange**, les aménagements extérieurs du quartier de la Peschkopp.

- à **Esch-sur-Alzette**, un projet d'angle consistant en, côté rue de Luxembourg, l'aménagement de 3 maisons existantes et 2 nouvelles constructions pour un total de 14 appartements locatifs, côté rue de l'Ecole, la construction d'un immeuble locatif de quelque 8 unités de logement.

- à **Esch-sur-Alzette**, un ensemble immobilier comprenant 6 logements pour la location et un foyer d'accueil pour femmes en détresse, ce dernier sur initiative du Ministère de l'Egalité des Chances, en faveur du Foyer Sud.

- à **Esch-sur-Alzette** encore, en collaboration avec la Ville, l'aménagement de la réserve foncière « Nonnewisen », pour la construction de quelque 750 unités de logement de tous types (appartements, lofts, duplex, maisons unifamiliales, pour la location, pour la vente, subventionnés, non subventionnés, ...), de logements pour étudiants, de bureaux, d'une école et d'une salle de sports.
  Trois lots sont actuellement en cours de construction, pour un apport total de 17 appartements et 23 maisons réservés à la vente.

- à **Luxembourg**, rue de Hollerich, la construction d'un immeuble mixte de logements (13 pour la location et 27 pour la vente), de commerces et de bureaux.

- à **Luxembourg-Cents**, dans le cadre du lotissement Carmel réalisé en collaboration avec la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, la première phase des constructions, à savoir 2 immeubles contenant 123 appartements, 8 surfaces commerciales et un commissariat de police dit de proximité au rez-de-chaussée.

- toujours à **Luxembourg**, rue de Strasbourg, la transformation et la reconstruction d'immeubles pour la réalisation d'une douzaine d'appartements locatifs.

- à **Mersch**, la réalisation du lotissement « Hinter Jans », soit 23 maisons unifamiliales destinées à la vente et 3 immeubles locatifs de 5 appartements chacun.

- à **Sandweiler**, rue Principale, le réaménagement de la « Maison Massard » en restaurant et la construction de 30 logements locatifs pour personnes âgées et de surfaces de bureaux.

- à **Wasserbillig**, la restructuration de l'ancien bâtiment des douanes « Plätterschershaus » et de la maison mitoyenne et la construction d'un nouvel immeuble, pour un total de 9 logements de type locatif.

LES NOUVEAUTÉS

L'année 2008 fut également l'occasion pour le Fonds du logement de démarrer 7 nouveaux chantiers :

- à **Dudelange**, rue du Parc, la restructuration d'un ancien café en 1 logement locatif et 1 surface commerciale.

- sur le site de l'ancienne poste de **Hosingen**, la construction d'un ensemble immobilier comprenant 6 logements locatifs et 24 logements prévus pour la vente.

- à **Lenningen**, la transformation de la « Maison Irrthum » en 2 appartements locatifs.

- à **Luxembourg**, rue Adolphe Fischer, la rénovation de 3 appartements locatifs.

- à **Obercorn**, avenue Charlotte, la rénovation d'une maison unifamiliale réservée à la location.

- à **Pétange**, rue Guillaume, le réaménagement d'une maison unifamiliale pour la location.

- à **Remich**, la rénovation de 5 maisons unifamiliales de la rue St. Nicolas en logements de type locatif.

LES PROJETS DE L'AVENIR

Enfin, d'autres projets sont à l'étude et les chantiers suivants débuteront dans un avenir plus ou moins rapproché :

- à **Arsdorf**, rue du Lac, la construction de 5 maisons unifamiliales réservées à la vente.

- à **Asselborn**, un projet de réaménagement et de construction, pour l'apport de 6 appartements et 2 maisons réservés à la vente.

- à **Colmar-Berg**, la réalisation de 9 unités de logement réservées à la location.

- à **Diekirch**, rue Vannérus, la construction d'un lotissement de 10 maisons unifamiliales à vendre.

- rue de l'Hôpital à **Diekirch**, la construction d'un immeuble d'une douzaine d'appartements à louer.

- la construction de 75 appartements réservés à la vente, répartis dans plusieurs immeubles, dans la Grand-rue de **Differdange**.

- à **Differdange** encore, la réalisation de 6 logements destinés à la vente sur un terrain situé au coin des rues Kondel et Pasteur, le long de la ligne ferroviaire.

- à **Dommeldange**, la réalisation d'un lotissement composé de 6 immeubles d'appartements locatifs et d'une centaine de maisons unifamiliales réservées à la vente.

- à **Dudelange**, dans le « Quartier Italien », la construction d'une centaine de logements locatifs et d'une quinzaine de logements destinés à la vente, d'une crèche et d'une école.

- à **Dudelange**, la transformation avec construction neuve de 2 maisons de la rue Gare-Usines pour l'apport d'une surface commerciale et de 7 logements réservés à la vente.

- à **Echternach**, rue Alf, la rénovation de bâtiments en 6 appartements de type locatif.

- à **Echternach**, Cité Manertchen II, la réalisation d'un lotissement d'une cinquantaine de constructions réservées à la vente et à la location.

- dans le cadre de la revitalisation du site de l'ancien couvent d'**Eisenborn**, la construction de 6 maisons unifamiliales destinées à la vente et le réaménagement de la maison de maître existante en 8 logements locatifs.

- à **Erpeldange**, la reprise des 6 logements locatifs de l'ensemble immobilier dit « Ferme Holtz ».

- à **Esch-sur-Alzette**, boulevard Kennedy, la démolition de maisons et la construction d'un immeuble comprenant environ 25 logements pour étudiants et des bureaux communaux.

- à **Esch-sur-Alzette**, la construction du lot 3 Nord du projet Nonnewisen, pour un total de 29 maisons unifamiliales, 42 logements pour étudiants et 4 commerces.

- à **Fentange**, rue de Bettembourg, le réaménagement d'une ferme et de ses dépendances en maison-relais et la construction de 5 maisons unifamiliales réservées à la location.

- à **Grevenmacher**, la construction de 4 maisons unifamiliales dans le vieux quartier Syr, avec restauration d'une partie du mur d'enceinte avec sa tour.

- à **Hautcharage**, la rénovation du presbytère en 4 appartements et la construction de 4 maisons unifamiliales, le tout à vendre.

- à **Hesperange**, route de Thionville, le réaménagement d'un ancien immeuble comprenant un commerce et un logement.

- à **Leudelange**, rue du Lavoir, la construction de 10 logements locatifs, 10 logements pour la vente et 2 surfaces commerciales.

- au Val St. André à **Luxembourg**, la construction d'une centaine de logements et d'une demi-douzaine de surfaces commerciales.

- dans la rue Michel Rodange à **Luxembourg**, deux bâtiments seront restructurés et réaménagés dans le cadre d'un projet locatif d'une demi-douzaine d'unités, alors que le rez-de-chaussée abritera un foyer de jour pour l'Asbl Femmes en détresse.

- rue des Archiducs à **Luxembourg**, la rénovation d'une maison unifamiliale en 3 appartements locatifs.

- à **Luxembourg**, rue de la Fonderie, la réalisation de logements pour étudiants.

- encore à **Luxembourg**, quartier de la Gare, la construction d'un étage supplémentaire en faveur de l'immeuble Essegfabrik II, rue de Strasbourg.

- toujours à **Luxembourg**, dans le quartier de la Sauerwiss, la réalisation d'un domicile protégé pour les besoins de l'association Alzheimer.

- à **Luxembourg-Cents**, lotissement Carmel, la construction de 16 maisons unifamiliales en rangée.

- à **Luxembourg-Eich**, le réaménagement d'une maison ayant appartenu à l'Etat au Val des Bons Malades.

- dans la rue St. Ulric à **Luxembourg-Grund**, l'aménagement de la cour arrière de l'immeuble dénommé « Winnschoul », avec des espaces verts, des jeux et la construction d'un parking.

- à **Luxembourg-Grund** à la rue St. Ulric, la construction d'un bâtiment de 3 logements locatifs et une surface commerciale au rez-de-chaussée.

- à **Luxembourg-Pfaffenthal**, rue Laurent Menager, la construction de 6 maisons unifamiliales en rangée, réservées à la vente.

- à **Mondorf**, rue des Rosiers, la construction de 15 maisons unifamiliales réservées à la vente.

- à **Moutfort**, la construction de 22 maisons unifamiliales réservées à la vente.

- à **Noerdange**, la construction de 4 maisons et de 2 appartements réservés à la vente.

- à **Noertrange**, la réalisation d'un lotissement réservé à la vente.

- à **Oberanven**, « Wackelter », la construction de 9 maisons unifamiliales pour la vente et d'une vingtaine de logemens locatifs.

- à **Oberpallen**, la construction d'un lotissement de 17 maisons unifamiliales réservées à la vente.

- à **Pétange**, route de Luxembourg, la transformation et l'agrandissement d'un immeuble pour la réalisation d'une quinzaine de logements et de commerces.

- à **Pintsch**, la construction d'une douzaine de logements basse énergie destinés à la vente.

- à **Rodange**, avenue du Dr. Gaasch, un immeuble comprenant 14 logements locatifs et 4 unités de précoce.

- « im Grund » à **Sandweiler**, la construction d'une vingtaine de maisons unifamiliales destinées à la vente.

- à **Schifflange**, l'aménagement de l'ensemble immobilier sis coin rue de la Paix/rue de la Croix en maisons et appartements pour la vente et la location.

- à **Schweich**, la construction de 3 maisons à vendre.

- la construction de 12 maisons unifamiliales à **Senningerberg**, dont 4 réservées à la location.

- à **Soleuvre**, la rénovation d'une maison unifamiliale dans la rue de Limpach.

- à **Steinheim**, rue du Village, la réalisation de 5 maisons unifamiliales pour la vente.

- à **Tuntange**, rue de Greisch, la construction de 8 maisons unifamiliales réservées à la vente et d'une crèche pour les besoins communaux.

- la construction de 5 maisons et 2 appartements à vendre à **Wolwelange**.

LES RÉSERVES FONCIÈRES

Le Fonds procède actuellement à la constitution de six zones de réserves foncières, à savoir :

- 11 hectares à **Luxembourg, Merl-Nord**,

- 14,75 hectares à **Luxembourg-Cessange**,

- 20 hectares à **Niederkorn**, lieu-dit « Mathendah »,

- 27,71 hectares à **Esch-sur-Alzette**, « In der Nonnewisen »,

- 34 hectares à **Dudelange**, site des anciens laminoirs,

- 4,5 hectares à **Steinfort**, rue de Luxembourg.

LE FONDS DU LOGEMENT : UN PARTENAIRE FIABLE POUR L'ARTISANAT

En 2008, le Fonds a confié aux entreprises implantées au Grand-duché quelque 31,3 millions d'euros de travaux et fournitures, soit une augmentation de 6,5 millions par rapport à l'année 2007.

Ces travaux se répartissent de la façon suivante :

- plus d'un tiers de ces travaux, à savoir quelque 11,7 millions, concernent des travaux de gros-œuvre et de façade. Sont affectés par ces travaux principalement, les projets Nonnewisen, Mersch, Luxembourg - rue de Hollerich et Luxembourg - rue de Strasbourg.

- 5,7 millions d'euros sont en rapport avec des travaux de parachèvement : plafonnage, chape, carrelage, peinture, menuiserie intérieure et revêtement de sol.

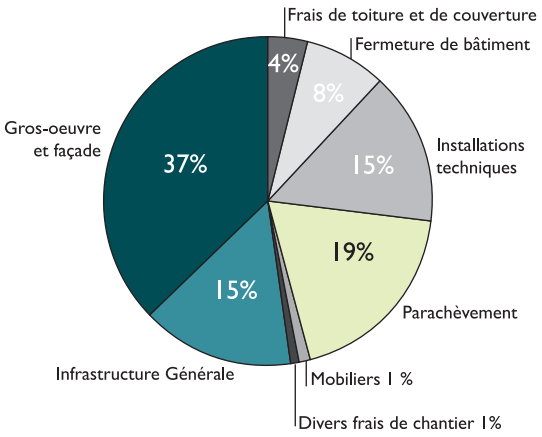
- 4,8 millions d'euros concernent des travaux relatifs aux installations techniques : électricité, sanitaire, chauffage, ascenseur, antenne parabolique, isolation thermique.

- 4,7 millions d'euros concernent des travaux d'infrastructure générale, y compris les travaux de déblaiement et de démolition. Ces travaux concernent presque exclusivement les projets de Luxembourg-Hollerich, Mersch, Luxembourg-Cents et Nonnewisen.

- 2,5 millions d'euros se rapportent à des travaux relatifs à la fermeture du bâtiment et principalement les vitrages et les menuiseries extérieures.

- 1,36 millions d'euros concernent des travaux de toiture : charpente et couverture.

Détail des travaux et fournitures 2008



Dans sa réunion du mois de novembre 2008, le Comité-directeur du Fonds du logement a décidé que le Fonds, qui se trouve actuellement à la limite de ses capacités de production, confiera à la SNHBM la réalisation de ses maisons unifamiliales projetées au Cents, lotissement Carmel.

La SNHBM dispose en effet de capacités libres, plusieurs autorisations nécessaires à la réalisation d'autres grands projets lui faisant défaut. A noter que la commercialisation des maisons sera effectuée par le Fonds et que cette décision n'aura aucune incidence sur le budget de l'Etat.

De plus, afin d'augmenter encore le nombre de ses projets à réaliser à court terme, le Fonds étudie la possibilité de conclure des contrats avec un project-manager, qui aurait pour mission d'organiser et de coordonner plusieurs projets de moyenne envergure, ne requérant cependant pas jusqu'à l'intervention d'un pilote.

Dans de telles conditions, la capacité de production du Fonds pourrait se voir augmentée d'environ 40 % et représenterait un investissement de quelque 60 millions d'euros dans la seule construction de logements.

ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES DE L'ANNÉE 2008

Au cours de l'exercice écoulé, le Fonds du logement a acquis pour 5.139.262,72 €. Si ce chiffre ne représente que la moitié environ des acquisitions de l'année 2007, qui fut exceptionnelle, il est malgré tout supérieur aux montants investis en 2006 (2.000.000 €) et en 2005 (4.250.000 €) et s'explique en grande partie par l'acquisition de plusieurs propriétés et maisons unifamiliales.

Les diverses acquisitions de l'année 2008 se répartissent comme suit :

LES ACQUISITIONS DE TERRAINS : 914.253,98 €

Le Fonds a acquis un terrain sur la Ville de Luxembourg, pour son futur projet Alzheimer à la Sauerwiss, un terrain à Pintsch et deux parcelles sises à l'intérieur du périmètre de la réserve foncière « Nonnewisen » à Esch-sur-Alzette.

LES ACQUISITIONS DE MAISONS ET D'IMMEUBLES : 4.225.008,74 €

Le Fonds a acquis plusieurs maisons unifamiliales situées respectivement à Rodange, rue du Clopp, à Hesperange, à Bascharage, rue de l'Ecole et au Val des Bons Malades à Luxembourg (ancienne propriété de l'Etat). De plus, il a procédé à l'acquisition de deux propriétés communales, la « Maison Irrthum » à Lenningen et la maison sise 5, rue Alf à Echternach, d'une grande propriété étatique à Soleuvre, rue de Limpach et d'une autre propriété d'envergure à Arsdorf, rue du Lac.
Il a également procédé au rachat de 5 appartements du projet Eecherschmelz à Luxembourg-Mühlenbach.

LE FONDS ET LA LOCATION : SITUATION 2008

LE TRAITEMENT DES DEMANDES

Les contrats de location émanant du Fonds du logement sont conclus conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, tel qu'il a été modifié par le règlement grand-ducal du 18 mars 2008 (cf. Annexe 2).

Le règlement du 16 novembre 1998 définit de manière précise et incontournable la procédure d'attribution des logements locatifs subventionnés ; celle-ci a été conçue, jusque dans ses moindres détails, afin que ces logements remplissent leur véritable fonction en étant attribués aux personnes qui en ont réellement besoin.

Ainsi, le demandeur d'un logement auprès du Fonds doit présenter une candidature répondant à plusieurs critères. Par exemple, le candidat ne peut pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement au Luxembourg ou même à l'étranger.

Il doit également fournir tous les documents et les informations nécessaires à la constitution de son dossier (composition de ménage, revenus perçus par les membres du ménage, situation actuelle de logement, motivations de la demande, ...).

Une fois le dossier complet, la candidature est analysée et, si elle est admissible, enregistrée dans le fichier des demandeurs.

Lorsqu'un logement est disponible, le Fonds recense dans un premier temps tous les ménages candidats auxquels la structure de ce logement est adaptée et sélectionne parmi eux ceux qui présentent les taux de loyer les plus faibles.

Les candidats issus de cette première sélection sont ensuite départagés sur base de leurs conditions de logement actuelles. Un ordre décroissant de priorités est établi en fonction des critères suivants :

- le candidat a perdu son logement ou doit le quitter,
- le demandeur dispose d'un logement dépourvu de commodités (wc, douche, ...),
- le logement du demandeur n'est pas adapté à la composition de son ménage,
- le candidat habite un logement qui, par sa structure et/ou les matériaux qui le composent, ne répond pas aux normes minimales de salubrité, d'habitabilité et de sécurité,
- son loyer mensuel, calculé conformément aux dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer, dépasse 30 % de son revenu mensuel net disponible.

Au terme de ce second classement, il est rare que plusieurs candidats restent encore en liste. Si tel est néanmoins le cas, le logement est alors attribué au candidat dont la demande est la plus ancienne.

LES LOYERS PRATIQUÉS

Deux éléments interviennent ensuite pour calculer le loyer du locataire sélectionné :

- le revenu net disponible annuel de son ménage, tous les membres étant pris en considération,
- la surface pondérée du logement loué.

Un taux de loyer est déterminé par rapport au revenu net disponible annuel par unité de consommation du ménage, le premier adulte représentant 1 unité, tout adulte à partir du second 0,70 unité, le premier enfant à charge 0,40 unité, le second enfant à charge 0,45 et tout enfant à charge à partir du troisième 0,50. Toutes les unités composant le ménage sont ensuite additionnées.

Le taux résultant de cette opération constitue le premier paramètre de la formule de calcul du loyer. Il est révisable chaque année et varie à la baisse ou à la hausse en fonction des revenus nets disponibles perçus par le locataire au cours de l'année précédente.

Le second paramètre de la formule de calcul du loyer est la surface pondérée du logement loué ; pour l'obtenir, on additionne la surface des différents éléments constituant ce logement, sachant que chaque élément intervient dans des proportions déterminées (cave, terrasse, jardin, parties communes, ...). La surface ainsi calculée pourra ensuite bénéficier de certaines réductions cumulatives.

LE PROFIL DU CANDIDAT LOCATAIRE

Une fois de plus, les citoyens de nationalité luxembourgeoise sont à l'origine de la majorité des demandes en vue de l'obtention d'un logement subventionné introduites en 2008. Avec 30,81 %, ils sont néanmoins en baisse par rapport aux années précédentes (34,38 % en 2007, 36,07 % en 2006, 37,7 % en 2005).

Les demandes introduites par des citoyens de nationalité portugaise sont quant à elles stationnaires, avec 21,49 % en 2008, contre 20,82 % en 2007 et 21,04 % en 2006.

Parmi les autres populations les plus représentatives, on citera une fois de plus les Français (7,26 % en 2008 et 6,78 % en 2007), les Cap Verdiens, pour la seconde fois dans les cinq populations les plus représentées, avec 4,91 % en 2008 contre 4,11 % en 2007, les demandeurs émanant des pays de l'ex-Yougoslavie avec 3,93 % (contre 4,49 % en 2007 et 4,11 % en 2006).

Comme chaque année, la classe ouvrière est la plus représentative des demandeurs de logement subventionné, avec 44,36 %. Ce pourcentage est à la hausse ; malgré tout la situation reste proche de celle des années précédentes (42,31 % en 2007 et 40,88 % des demandes en 2006).

Les candidats locataires RMGistes occupent toujours le second rang avec 24,63 % des demandes introduites, contre 23,78 % en 2007 et 23,85 % en 2006, soit une situation pratiquement identique. Suivent les pensionnés (10,01 % contre 11,37 % en 2007), les employés (7,16 % en 2007 et en 2006) et les demandeurs d'emploi (6,28 % contre 6,49 % en 2007).

Pour la première fois, les candidats locataires dont le revenu mensuel imposable (revenu de référence avant l'application du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998) se situe au-delà de 3.000 € arrivent en tête avec 16,68 % des demandes.

Ceux dont le revenu se situe entre 1.400 et 1.600 €, qui étaient les plus représentatifs l'année dernière, atteignent 12,37 % en 2008, contre 14,04 % en 2007, et sont suivis par ceux de la tranche allant de 1.200 à 1.400 € (9,22 %).

Dans plus de la moitié des cas et de manière stable (54,96 % contre 54,82 % en 2007), les demandes émanent de personnes dont l'âge se situe entre 35 et 55 ans. Une autre tranche d'âge représentative est celle des 25-35 ans, avec 24,24 %.

Les structures familiales les plus représentatives sont également stables au fil des années : il s'agit des couples avec un enfant à charge (26,5 contre 27,7 % en 2007), les couples avec 2 enfants à charge (23,26 % contre 24,07 % en 2007) et les personnes seules (27,38 % en 2008 contre 25,88 % en 2007) qui, cette année, arrivent en tête.

On précisera encore que le nombre insuffisant de chambres à coucher est la raison principale des demandes de relogement (environ 25 % des demandes).

LA DEMANDE EN LOGEMENTS LOCATIFS SUBVENTIONNÉS

Cette année, le nombre des demandes en vue de l'obtention d'un logement locatif subventionné enregistrées auprès du Fonds est à nouveau en baisse, après la hausse assez importante remarquée l'année dernière : on en revient donc à une situation similaire à celle de l'année 2007.

En effet, 1019 demandes étaient inscrites au registre des candidats locataires au 28 février 2009, contre 1113 demandes enregistrées au 29 février 2008 et 1015 au 28 février 2007. On constate donc une régression de quelque 8,4 % par rapport à l'année dernière.

Chaque année, un certain nombre des demandes sont retirées du registre des candidats locataires du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, 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.

Etant donné que, du 1er mars 2008 au 28 février 2009, un total de 643 nouvelles demandes a été enregistré par le Fonds (soit une moyenne mensuelle de 53,58 demandes), cela signifie que 737 dossiers ont ainsi été retirés du registre des candidatures sur la même période.

L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SUBVENTIONNÉS

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

Ces 43 unités de logement supplémentaires s'expliquent par :

un apport effectif de **44 logements** transformés, construits ou achetés par le Fonds :
- 16 unités du projet Im Mai à Niederkorn,
- 23 unités du projet Maison Pierre, rue du Clopp à Rodange,
- 5 unités du projet rue Howeleker Burgmauer à Echternach.

une diminution du parc locatif de **1 unité de logement**
- après rénovation complète, le quartier de la Peschkopp à Differdange propose 27 logements de plus. Néanmoins, 28 d'entre eux ont été retirés du parc locatif pour être vendus.

Eu égard à la forte concentration des demandes pour les régions centre et sud du pays, la Capitale et les Villes de Differdange, Esch et Dudelange recensent à elles seules près des 2/3 du parc locatif du Fonds, comme l'indique le tableau ci-après qui reprend les 29 communes sur le territoire desquelles les logements locatifs du Fonds sont implantés.

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

(*) le Fonds y loue également 6 maisons unifamiliales mises à sa disposition par leur propriétaire, à savoir la commune

(**) pour plus de rigueur, il faut noter que certaines communes, et principalement la Ville de Luxembourg et la Ville d'Esch-sur-Alzette, disposent également d'un important parc locatif loué conformément aux termes de la loi modifiée de 1979 concernant l'aide au logement

• Au 31 décembre 2008, 5,83 % de ce parc locatif, soit 91 logements au total, étaient loués à diverses asbl. De cette manière, le Fonds du logement permet aux asbl d'héberger des personnes dont elles pourront assurer le suivi social et psychologique. Ces 91 logements se répartissent entre les asbl suivantes :

Nom de l'association	Nombre de logements loués au Fonds
Aids Hellef	3
Aidsberodung Croix-Rouge	1
Anne Asbl	3
Association de Parents d'Enfants Mentalement Handicapés (APEMH)	9
Association EPI	1
Caritas	11
Centre de Santé Mentale, Ligue luxembourgeoise d'Hygiène Mentale	8
Cercle d'Entraide et de Réadaptation pour Malades Mentaux (CERMM)	6
Croix Rouge, Foyer Bertrange	1
Enfants autistiques	1
Fondation Maison de la Porte Ouverte	3
Foyer Sud	1
Fraenhaus	1
(Ligue) HMC	4
IMC Kraizbierg	11
Jongenheem	3
Jugend an Drogenhellef	6
Kannerheem Itzeg	1
Noemi Asbl	1
Pro Familia	5
Réseau Psy (Psychesch Hellef Dobaussen Asbl)	4
(Frenn vun den) Staatlech Kannerheemer	3
Syrdall Schlass	2
Wunnengshellef	2

• Toujours au 31 décembre 2008, 6,35 % de ce même parc locatif, soit 99 logements, sont loués conformément aux dispositions de la loi de 1955 sur les baux à loyer.

Depuis l'entrée en vigueur, le 8 novembre 2002, des nouvelles modifications de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Fonds est en effet habilité à louer jusqu'à 25 % de son parc locatif à titre de location privée.
Pour ces logements, le loyer correspond à 5 % du capital investi.

Il y a encore lieu de préciser, pour plus de rigueur, que certains des logements loués à des asbl repris dans le tableau ci-dessus font également partie de ces 6,35 %.

- Depuis 2006, le Fonds du logement dispose également de logements pour étudiants. Ceux-ci sont aménagés dans l'ancien bureau de poste de Dommeldange, rue de Beggen, et sont au nombre de 17.

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

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

Au 31 décembre 2008, le nombre de ces logis s'élève à 53. Ils sont occupés exclusivement par des réfugiés politiques et sont répartis comme suit :

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

LE FONDS ET LA VENTE : SITUATION 2008

LES VENTES DE L'ANNÉE

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

Le Fonds vend ses constructions à coût modéré et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenus modestes, qui ne pourraient se permettre une acquisition par le biais du marché privé.

Ainsi, dans le courant de l'exercice 2008, le Fonds a procédé aux ventes suivantes :

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

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

LA RÉPARTITION DES VENTES DE 1979 À 2008

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

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

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

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

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

A noter que 33 appartements du quartier de la Eecherschmelz à Luxembourg, 5 appartements de l'immeuble sis route du Vin/rue Schaffmill à Grevenmacher, 8 maisons du projet de la rue de Neudorf à Luxembourg, 6 appartements sis rue Denis Netgen à Schifflange, ainsi que 3 maisons et 14 appartements du quartier de la Fonderie à Rumelange ont été vendus aux enchères publiques, pratique que le Fonds a expérimentée dans le courant de l'année 2002, le promoteur étant en effet autorisé à procéder à la vente de 40 % des logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné dans le but de promouvoir la mixité sociale.

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

- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis 299-307, route de Thionville à Hespérange, d'une capacité de 70 personnes environ,
- à Kleinbettingen, les trois maisons unifamiliales appelées « Maisons blanches »,
- la reconversion de l'ancien couvent des Sœurs dominicaines sis à Luxembourg-Limpertsberg, avenue Pasteur, en 73 logements pour étudiants,
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis rue de Mühlenbach à Luxembourg-Eich, pour une cinquantaine de personnes,
- un foyer pour réfugiés politiques et/ou travailleurs immigrés sis 55-57, rue Laurent Ménager à Luxembourg-Pfaffenthal, d'une capacité de 30 personnes,
- trois foyers pour jeunes à Rumelange, dans le quartier de la Fonderie.

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

LE BILAN ET LES RÉSULTATS

AVANT-PROPOS DU COMITÉ-DIRECTEUR

Le Comité-directeur a le grand plaisir de vous soumettre le bilan et les comptes de résultats du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat tels qu'ils sont arrêtés au 31 décembre 2008. Ils se rapportent au trentième exercice social depuis la création du Fonds du logement en 1979.

L'exercice 2008, dont l'activité est en très forte augmentation par rapport aux exercices antérieurs, se clôture par un bénéfice de 3,2 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires est en augmentation de quelque 110 %, les charges externes restent sous contrôle et le bénéfice progresse de plus de 60 %.

Les ventes d'opérations finies de l'exercice s'élèvent à 35,7 millions d'euros et concernent :
- d'une part, des immobilisations partielles de projets destinés à la location. Parmi les plus importants, citons les projets sis à Sandweiler, Niederkorn, Cents, Rodange, Differdange-Peschkopp et Wasserbillig.
- d'autre part, des ventes aux particuliers réalisées en 2008, à savoir une résidence à Schifflange, deux résidences à Differdange-Peschkopp, divers maisons et appartements sis à Luxembourg et à Rumelange.

L'augmentation des travaux en cours, de l'ordre de 8,5 millions d'euros, concerne pour sa part des projets destinés à la vente. Plusieurs d'entre eux seront mis sur le marché en 2009 : Mersch, Luxembourg-Cents, Luxembourg-Hollerich.

Les recettes de loyers s'établissent à un niveau comparable à celui de 2007, à savoir à 6,9 millions d'euros.

Au cours de l'exercice, l'actif immobilisé s'est accru de quelque 17 millions d'euros provenant de travaux effectués sur les immeubles locatifs, de terrains acquis dans le cadre de la constitution de réserves foncières et d'immobilisations incorporelles.

Les travaux en cours s'établissent à 71,5 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 63 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Du côté du passif, on constate un renforcement des capitaux propres, qui passent de 247 à 265 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 7 %.

Le Comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat décide, en date de ce jour, de reporter le résultat de l'exercice qui s'établit à 3,2 millions d'euros.

Il remercie les collaborateurs du Fonds du logement pour le dynamisme et le dévouement dont ils ont fait preuve durant l'exercice écoulé.

Luxembourg, le 3 mars 2009
Le Comité-directeur

LE RAPPORT DU RÉVISEUR D'ENTREPRISES

Conformément au mandat reçu, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, comprenant le bilan au 31 décembre 2008 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et des annexes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Responsabilité du Comité-Directeur dans l'établissement et la présentation des comptes annuels

Le Comité-Directeur est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces comptes annuels, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du réviseur d'entreprises

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles qu'adoptées par l'Institut des réviseurs d'entreprises. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures relève du jugement du réviseur d'entreprises, de même que l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En procédant à ces évaluations du risque, le réviseur d'entreprises prend en compte le contrôle interne en vigueur dans l'entité relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci.

Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Comité-Directeur, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT au 31 décembre 2008, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des comptes annuels en vigueur au Luxembourg.

Rapport sur d'autres obligations légales ou réglementaires

Le rapport de gestion, qui relève de la responsabilité du Comité-Directeur, est en concordance avec les comptes annuels.

Luxembourg, le 19 février 2009

HRT Révision S.A.
Julien DIDIERJEAN

LE BILAN AUX 31 DÉCEMBRE 2008 ET 2007

(exprimé en Euro)

ACTIF	2008	2007
ACTIF IMMOBILISÉ	**216.054.831,56**	**199.260.464,42**
Immobilisations incorporelles (note 3)		
Concessions, brevets, licences, marques	472.616,26	534.261,05
Immobilisations corporelles (note 4)		
Terrains et constructions	212.253.760,28	195.404.490,99
Autres installations, outillage et mobilier	108.441,73	71.363,88
	212.362.202,01	195.475.854,87
Immobilisations financières (note 5)		
Parts dans des entreprises liées	3.004.568,21	3.004.568,21
Créances sur des entreprises liées	168.266,73	187.446,73
Dépôts et cautionnements	2.557,52	1.813,84
Autres prêts	44.620,83	56.519,72
	3.220.013,29	3.250.348,50
ACTIF CIRCULANT	**86.097.775,42**	**81.720.829,02**
Stocks (note 6)		
Opérations en cours	71.546.731,44	63.099.157,12
Créances (note 7)		
Créances résultant de ventes et prestations de services		
- dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	11.177.223,22	11.818.846,16
Autres créances		
- dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	32.365,62	150.356,34
	11.209.588,84	11.969.202,50
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse	3.341.455,14	6.652.469,40
COMPTES DE REGULARISATION	**3.305,33**	**14.440,68**
	302.155.912,31	**280.995.734,12**

Les notes renvoient à l'annexe.

PASSIF	2008	2007
CAPITAUX PROPRES (note 8)	**265.007.668,09**	**247.256.854,08**
Dotation en capital	120.866.572,09	115.866.572,09
Autres réserves	5.497.298,73	5.497.298,73
Résultats reportés	45.089.386,63	43.112.899,18
Résultat de l'exercice	3.181.094,12	1.976.487,45
Subventions (note 9)	90.373.316,52	80.803.596,63
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (note 10)	**15.397.351,59**	**14.317.194,77**
DETTES	**21.688.083,39**	**19.354.752,46**
Dettes envers des établissements de crédit (note 11)		
- dont la durée résiduelle est supérieure à un an	11.603.095,89	6.304.768,08
Acomptes locatifs (note 2)		
- dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	3.942.654,90	6.332.635,17
Dettes sur achats et prestations de services		
- dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	5.103.394,84	6.463.724,05
Dettes fiscales et dettes au titre de la sécurité sociale (note 12)		
- dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	97.510,14	68.185,06
Autres dettes		
- dont la durée résiduelle est supérieure à un an	941.427,62	185.440,10
COMPTES DE RÉGULARISATION	**62.809,24**	**66.932,81**
	302.155.912,31	**280.995.734,12**

Les notes renvoient à l'annexe.

LE COMPTE PROFITS ET PERTES AUX 31 DÉCEMBRE 2008 ET 2007

(exprimé en Euro)

	2008	2007
CHARGES		
Autres charges externes	38.687.249,76	31.637.240,17
Frais de personnel (note 12)		
Salaires et traitements	2.107.403,78	1.791.330,99
Charges sociales couvrant les salaires et traitements	264.921,85	228.034,53
Autres	132.711,31	127.194,32
Corrections de valeur nettes sur immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que sur subventions (notes 3, 4 et 9)	2.395.911,41	1.847.084,40
Corrections de valeur sur éléments de l'actif circulant (note 7)	399.301,50	588.821,57
Dotation aux provisions pour risques et charges (note 10)	1.917.852,63	1.767.430,73
Autres charges d'exploitation	2.820.886,96	1.620.096,88
Corrections de valeur sur immobilisations financières (note 5)	-	51.247,07
Autres intérêts et charges assimilées (note 11)	377.910,22	31.279,89
Charges exceptionnelles	25.671,16	70.981,05
Bénéfice de l'exercice	3.181.094,12	1.976.487,45
	52.310.914,70	**41.737.229,05**
PRODUITS		
Montant net du chiffre d'affaires	42.834.261,90	20.403.816,59
Ventes d'opérations finies	35.687.879,67	13.807.220,14
Revenu de location	7.146.382,23	6.596.596,45
Augmentation des travaux en cours	8.447.574,32	14.247.028,31
Autres produits d'exploitation (notes 2 et 9)	188.585,08	4.902.891,34
Reprise de corrections de valeur sur immobilisations corporelles (note 4)	-	214.963,20
Reprise de corrections de valeur sur éléments des immobilisations financières (note 5)	19.068,74	14.038,17
Reprise de corrections de valeur sur éléments de l'actif circulant (note 7)	1.092,05	189.137,21
Reprise de corrections des provisions pour risques et charges (note 10)	-	534.526,61
Autres intérêts et produits assimilés	701.207,44	780.888,93
Produits exceptionnels (note 13)	119.125,17	449.938,69
	52.310.914,70	**41.737.229,05**

Les notes renvoient à l'annexe.

ANNEXE

ANNEXE: AU 31 DÉCEMBRE 2008

NOTE 1. GÉNÉRALITÉS

Le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT (le Fonds) est un établissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979. Il a pour mission 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. L'action du fonds, dans le cadre du programme annuel ou pluriannuel arrêté par l'Etat et dans le respect des dispositions légales et réglementaires en matière de développement urbain et rural ainsi que d'aménagement du territoire, consiste dans les missions suivantes :

- réaliser l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location ;
- constituer des réserves foncières ainsi que des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération ;
- création de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie ;
- promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique ;
- réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir;
- promouvoir la vente des logements sur base d'un bail emphytéotique ;
- agrandir le parc public de logements locatifs.

Le Fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts au profit de l'Etat et des communes, à l'exception des taxes rémunératoires. Aucune obligation ne lui est faite quant à la présentation de ses comptes annuels.

Les comptes annuels du Fonds sont présentés sur une base non consolidée.

NOTE 2. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises et aux pratiques comptables généralement admises.

2.2. COMPARABILITÉ

Le bilan relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2007 a fait l'objet de certaines reclassifications de soldes sans impact sur le résultat de l'exercice 2007.

2.3. PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Conversion des devises

Le Fonds tient sa comptabilité en euros (EUR) ; le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette devise.

A la date de clôture du bilan :

- les immobilisations corporelles et financières exprimés dans une autre devise que la devise du bilan restent convertis au cours de change historique ;

- les autres postes de l'actif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés individuellement au plus bas de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan ;

- les postes de passif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés au plus haut de leur valeur en cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.

Les produits et les charges en devises autres que la devise du bilan sont convertis dans la devise du bilan au cours de change en vigueur à la date des opérations.

Ainsi seuls sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes les bénéfices et pertes de change réalisés et les pertes de change non réalisées.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent des licences informatiques ainsi qu'une licence pour vente de boissons alcoolisées enregistrées à leur prix d'acquisition. Les licences informatiques sont amorties de façon linéaire sur leur durée d'utilisation estimée de 3 ans. La licence pour vente de boissons alcoolisées a été accordée pour une durée illimitée et ne fait l'objet d'aucune correction de valeur.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont enregistrées à leur prix d'acquisition ou à leur prix de revient, y compris la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable, déduction faite des corrections de valeur. Les corrections de valeur sont calculées de façon linéaire sur base de la durée de vie estimée. Les principaux taux d'amortissement annuels sont les suivants :

Terrains	-
Constructions neuves	1,25 %
Constructions anciennes	2 % à 3,33 %
Constructions (parachèvement)	5%
Constructions (installations techniques)	6,66%
Equipement	10 %
Equipement informatique	33 %

Parts dans des entreprises liées

Les parts dans des entreprises liées sont valorisées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil d'Administration, sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles.

Pour déterminer la valeur estimée, le Conseil d'Administration se base sur les états financiers des sociétés à évaluer et/ou sur d'autres informations et documents disponibles.

Subventions

Les subventions reçues pour la réalisation des opérations locatives sont maintenues au passif du bilan et amorties sur une période équivalente à la durée de vie estimée des immobilisations corporelles mises en location fiancées par ces subventions.

Les subsides d'exploitation reçus pour frais d'études et d'infrastructure sont immédiatement reconnus en résultat dans la rubrique des autres produits d'exploitation.

Créances

Les créances de l'actif immobilisé et de l'actif circulant sont évaluées à leur valeur nominale. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur estimée de réalisation est inférieure à la valeur nominale.

Stocks

Les stocks sont composés d'opérations et chantiers immobiliers en cours. Ceux-ci sont évalués à leur coût de revient, net d'éventuelles subventions reçues. Les cessions de logements faisant partie de projets en cours sont déduites des opérations en cours et les résultats sur ces opérations de ventes ne sont reconnus qu'après clôture définitive des chantiers.

Acomptes locatifs

Les avances mensuelles pour charges locatives reçues des locataires sont enregistrées au passif du bilan jusqu'à la date d'établissement du décompte locatif annuel. A cette dernière date, les charges locatives définitives refacturées aux locataires au titre de la période écoulée sont reprises dans le chiffre d'affaires de l'année en cours.

NOTE 3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Licences informatiques EUR	Autres licences EUR
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	3.872.388,77	15.000,00
Mouvements de l'exercice		
Acquisitions	193.491,59	-
Prix d'acquisition, à la fin de l'exercice	4.065.880,36	15.000,00
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(3.353.127,72)	-
Mouvements de l'exercice		
Dotations	(255.136,38)	-
Corrections de valeur, à la fin de l'exercice	(3.608.264,10)	-
Valeur comptable nette, à la fin de l'exercice	**457.616,26**	**15.000,00**

NOTE 4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Terrains	Constructions	Autres installations, outillage et mobilier
	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition, au début de l'exercice	**24.058.410,03**	**201.012.884,22**	**998.329,69**
Mouvements de l'exercice			
Acquisitions	177.873,33	19.923.832,81	60.266,13
Transferts	-	(4.571,81)	4.571,81
Cessions	-	-	-
Prix d'acquisition, à la fin de l'exercice	**24.236.283,36**	**220.932.145,22**	**1.063.167,63**
Corrections de valeur, au début de l'exercice	**-**	**(29.666.803,26)**	**(926.965,81)**
Mouvements de l'exercice			
Dotations	-	(3.247.865,04)	(27.760,09)
Reprises	-	-	-
Corrections de valeur, à la fin de l'exercice	**-**	**(32.914.668,30)**	**(954.725,90)**
Valeur comptable nette, à la fin de l'exercice	**24.236.283,36**	**188.017.476,92**	**108.441,73**

NOTE 5. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Parts dans des entreprises liées	2008 EUR	2007 EUR
Prix d'acquisition, au début et à la fin de l'exercice	3.531.713,25	3.531.713,25
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(527.145,04)	(478.018,18)
Mouvements de l'exercice		
Dotations	-	(51.247,07)
Reprises	-	2.120,21
Corrections de valeur, à la fin de l'exercice	(527.145,04)	(527.145,04)
Valeur comptable nette, à la fin de l'exercice	**3.004.568,21**	**3.004.568,21**

Créances sur des entreprises liées	2008 EUR	2007 EUR
Montant brut, au début de l'exercice	299.475,51	387.815,84
Mouvements de l'exercice		
Augmentations	-	-
Diminutions	(38.248,74)	(88.340,33)
Montant brut, à la fin de l'exercice	261.226,77	299.475,51
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(112.028,78)	(123.946,74)
Mouvements de l'exercice		
Reprises	19.068,74	11.917,96
Corrections de valeur, à la fin de l'exercice	(92.960,04)	(112.028,78)
Valeur comptable nette, à la fin de l'exercice	**168.266,73**	**187.446,73**

Informations sur les entreprises dans lesquelles la société détient au moins 20% du capital :

Dénomination et siège social	% détenu	Comptes annuels arrêtés au	Fonds propres (y inclus le résultat net) EUR	Résultat net EUR
Société Coopérative Chauffage Urbain, Dudelange	25,20	31.12.2007	(185.222,57)	16.043,52
Chauffage Aal Esch S.A., Luxembourg	99,94	31.12.2007	256.647,00	(897,00)
Chauffage Sauerwiss S.A., Luxembourg	99,99	31.12.2007	1.052.333,56	(769,16)
Chauffage Nuddelsfabrik S.A., Luxembourg	99,99	31.12.2007	172.227,84	(2.012,82)
Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange	25,00	31.12.2007	485.486,11	8.480,79
Chauffage Eecherschmelz S.A., Luxembourg	99,99	31.12.2007	1.248.783,57	(57.809,77)
E-village S.A., Luxembourg	99,98	31.12.2007	166.182,28	(308,57)
Kraeizgaass S.A., Luxembourg	99,97	31.12.2007	95.674,71	(3.357,92)

Les corrections de valeur sur immobilisations financières prennent en compte les seules informations financières relatives aux entreprises liées disponibles à la date d'arrêté des comptes du Fonds.

Aucun indice de dépréciation permanente d'une quelconque entreprise liée qui aurait un impact significatif sur les comptes du fonds au 31 décembre 2008 n'a été porté à la connaissance du Comité-Directeur à la date des comptes du Fonds au 31 décembre 2008.

NOTE 6. STOCKS

Les principales opérations en cours destinées à la vente et à la location sont les suivantes :

	2008 EUR	**2007** EUR
Luxembourg - Cents	16.810.059,66	14.944.328,18
Luxembourg – 7, rue de Hollerich	10.338.522,56	4.469.556,84
Mersch – Hinter Jans	7.532.852,97	3.828.436,96
Luxembourg - Val St. André	2.711.397,71	2.711.397,71
Autres	34.153.898,54	37.145.437,43
	71.546.731,44	**63.099.157,12**

NOTE 7. CRÉANCES

	2008 EUR	**2007** EUR
Créances à moins d'un an	14.655.809,57	15.017.213,80
Corrections de valeur	(3.446.220,73)	(3.048.011,30)
	11.209.588,84	**11.969.202,50**

NOTE 8. CAPITAUX PROPRES

	Dotations en capital EUR	Autres réserves EUR	Résultats reportés EUR	Résultats de l'exercice EUR
Situation au début de l'exercice	115.866.572,09	5.497.298,73	43.112.899,18	1.976.487,45
Augmentation	5.000.000,00			
Affectation de l'exercice			1.976.487,45	(1.976.487,45)
Bénéfice de l'exercice				3.181.094,12
Situation à la fin de l'exercice	**120.866.572,09**	**5.497.298,73**	**45.089.386,63**	**3.181.094,12**

NOTE 9. SUBVENTIONS

	2008 EUR	2007 EUR
Valeur brute, au début de l'exercice	**93.262.739,39**	**87.271.524,85**
Mouvements de l'exercice		
Augmentations	10.869.320,51	13.057.682,93
Transfert	-	(2.907.332,72)
Diminutions (voir note ci-dessous)	(164.750,52)	(4.159.135,67)
Valeur brute, à la fin de l'exercice	**103.967.309,38**	**93.262.739,39**
Corrections de valeur, au début de l'exercice	(12.459.142,76)	(11.152.424,82)
Mouvements de l'exercice		
Dotations	(1.134.850,10)	(1.306.717,94)
Corrections de valeur, à la fin de l'exercice	(13.593.992,86)	(12.459.142,76)
Valeur comptable nette, à la fin de l'exercice	**90.373.316,52**	**80.803.596,63**

Le Comité - Directeur a décidé d'allouer en 2007 aux autres réserves les subventions FEDER d'un montant total de EUR 2.907.332,72 qui avaient été octroyées dans le cadre du projet de réhabilitation du « Pôle Européen de Développement ». Ces subventions n'avaient pas fait l'objet d'un amortissement.

Les diminutions de subventions au passif du bilan pendant l'exercice 2007 sont liées à des immeubles dont le Fonds était propriétaire pendant la durée des travaux, ayant été cédés après travaux gratuitement à l'Etat Luxembourgeois. Suite à ce changement, les subventions concernées d'un montant de EUR 4.159.135,67 ont été reconnues en résultat et comptabilisées en autres produits d'exploitation au 31 décembre 2007.

La diminution de subvention au passif du bilan au 31 décembre 2008 (EUR 164.750,52) correspond à une subvention reçue puis transmise à une entreprise liée qui en est le bénéficiaire final.

NOTE 10. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	Provisions pour garantie décennale EUR	Provisions pour litiges EUR	Provisions pour réparations de logements locatifs EUR
Solde au début de l'exercice	**48.537,37**	**526.600,00**	**13.742.057,40**
Mouvements de l'exercice			
Utilisations	(15.278,98)	-	(822.416,83)
Dotations	-	-	1.917.852,63
Reprises	-	-	-
Solde à la fin de l'exercice	**33.258,39**	**526.600,00**	**14.837.493,20**

La provision pour réparation des logements locatifs est dotée annuellement d'un montant représentant 1 % de la valeur brute des immobilisations corporelles détenues.

Les utilisations des provisions pour risques et charges au cours de l'exercice sont passées directement contre ce compte jusqu'à hauteur des provisions existantes, sans passer par le compte de profits et pertes.

NOTE 11. DETTES ENVERS DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Le Fonds a négocié en 2007 une ligne de crédit de EUR 9.000.000 avec la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat en vue du financement des travaux de construction de logements destinés à la vente à Luxembourg – Cents. La durée de cette ouverture de crédit est limitée à 2 ans à partir de la première date de prélèvement (soit à partir du 22 novembre 2007). La banque a le droit de dénoncer à tout moment le crédit ou d'en suspendre l'utilisation en totalité ou en partie.

De même, le Fonds a obtenu en 2008 une ouverture de crédit de EUR 6.000.000 auprès de Banque Générale de Luxembourg (ancienne Fortis Banque Luxembourg S.A.) en vue du financement de la construction de 23 maisons unifamiliales à Mersch et de 40 appartements à Luxembourg - Hollerich.

La durée d'utilisation de ce crédit ne dépassera pas 2 ans en principe à partir du premier prélèvement (soit à partir du 15 juillet 2008), sans pour autant dépasser le 30 septembre 2009.

NOTE 12. PERSONNEL

Nombre de personnes occupées en moyenne au cours de l'exercice :

	2008	2007
Employés	34	32
Ouvriers	21	18
	55	**50**

	2008 EUR	2007 EUR
Rémunérations	2.107.403,78	1.791.330,99
Charges sociales	264.921,85	228.034,53
Indemnités Administration	44.905,89	43.989,52
Indemnités Comité-Directeur	71.394,99	68.623,82
Jetons de présence	16.410,43	14.580,98
	2.505.036,94	**2.146.559,84**

NOTE 13. PRODUITS EXCEPTIONNELS

	2008	2007
Reprise de retenues de garantie	-	263.827,24
Reprise de soldes fournisseurs	27.274,13	-
Produit de la vente d'immeubles de location	-	95.500,00
Montants récupérés du notaire sur adjudications	90.551,04	71.311,45
Autres	1.300,00	19.300,00
	119.125,17	**449.938,69**

Pendant les exercices 2007 et 2008, le Fonds a repris en produits exceptionnels des retenues de garantie ainsi que des soldes dus à des fournisseurs depuis plus de 10 ans et donc sujets à prescription.

LES ANNEXES

Extrait de la loi coordonnée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement telle qu'elle a été modifiée (Annexe 1)

CHAPITRE 6: FONDS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT

1. BUT ET CARACTÈRE JURIDIQUE

ART. 54. - (modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)
Il est institué un établissement public dénommé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, appelé ci-après le « fonds », ayant pour objet de réaliser de sa propre initiative, en collaboration notamment avec les autorités communales, dans le cadre du développement urbain et rural, toute opération de développement du logement et de l'habitat.

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

ART. 55. - (modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)
L'action du fonds, dans le cadre du programme annuel ou pluriannuel prévu à l'article 19 et dans le respect des dispositions légales et réglementaires en matière de développement urbain et rural ainsi que d'aménagement du territoire, consiste dans les missions suivantes:

- réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location;
- constituer des réserves foncières conformément à l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération;
- créer de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie;
- promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique;
- réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir;
- promouvoir le recours aux droits d'emphytéose et de superficie;
- agrandir le parc public de logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion.

2. MOYENS FINANCIERS

ART. 56 - (modifié par les lois du 24 décembre 1988, 21 décembre 1990, 23 décembre 1994, du 24 décembre 1999, 1er août 2001 et 21 décembre 2001)
Il est accordé au fonds une dotation de 4.957.870,5 euros à prélever sur les disponibilités du fonds pour le logement social institué par l'article 20 de la loi budgétaire du 23 décembre 1972.

La dotation du fonds pour le développement du logement et de l'habitat peut être portée jusqu'à concurrence de cent vingt-cinq millions d'euros par des crédits à inscrire au budget de l'Etat.

ART. 57. - (modifié par les lois du 23 juillet 1983, 21 décembre 1990, 20 décembre 1991 et 1er août 2001)
Le fonds peut être autorisé par les ministres, ayant le Logement et les Finances dans leurs attributions, à se

faire ouvrir sous la garantie de l'Etat un crédit de vingt-cinq millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé au Grand-Duché de Luxembourg ou auprès d'un organisme de pension relevant de la sécurité sociale.

ART. 58. - Le fonds peut recevoir des dons et legs conformément à la loi du 11 mai 1892 concernant l'acceptation des libéralités faites au profit de l'Etat, des communes, des hospices, des pauvres d'une commune ou des établissements d'utilité publique.

ART. 59. - (abrogé par la loi du 23 juillet 1983)

ART. 60 - Le fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts au profit de l'Etat et des communes, à l'exception des taxes rémunératoires.

3. GESTION DU FONDS

ART. 61 - (modifié par la loi du 8 novembre 2002)
Le fonds est administré par un comité-directeur composé de douze membres, nommés et révoqués par le Grand-Duc, dont trois sur proposition des organisations syndicales les plus représentatives, deux sur proposition respectivement de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers. Cinq membres du comité-directeur sont proposés par les membres du gouvernement ayant dans leurs attributions les Finances, les Classes Moyennes, les Travaux Publics, l'Intérieur et la Famille.
Deux membres sont proposés par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Un de ces deux membres préside le comité-directeur et a une voix prépondérante en cas de partage des voix.
Toutefois, ne peuvent devenir ni membre effectif, ni membre suppléant du comité-directeur le ou les fonctionnaires du ministère ayant le Logement dans ses attributions ou toute autre administration ou service public qui, en vertu de leurs fonctions, sont appelés à surveiller ou à contrôler l'établissement ou qui, en vertu des pouvoirs leur délégués par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, approuvent des actes administratifs de l'établissement ou signent des ordonnances de paiement ou toute autre pièce administrative entraînant une dépense de l'Etat en faveur de l'établissement.
Des indemnités, à fixer par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions, peuvent être accordées aux membres du comité-directeur du fonds.

ART. 62 - Le fonds est autorisé à engager des employés dont les conditions d'engagement et de rémunération sont déterminées par règlement grand-ducal. Il peut en outre demander le détachement de fonctionnaires et d'employés de l'Etat dont les rémunérations sont remboursables au Trésor.

ART. 63. - Le comité-directeur a pour mission de représenter et de gérer le fonds dans toutes les affaires qui n'ont pas été déférées à un autre organe par la loi suivant des règles à fixer par règlement d'ordre intérieur à soumettre à l'approbation du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions.
Il lui appartient notamment:

a) de soumettre au membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions un programme d'activité annuel ou pluriannuel;
b) de présenter au membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions les budgets et comptes annuels du fonds;
c) de poursuivre l'exécution des projets réalisés sur initiative du fonds;
d) de statuer sur le placement des disponibilités du fonds;
e) de statuer sur les transactions immobilières à réaliser par le fonds ainsi que sur la constitution des charges sur ces immeubles;
f) d'accomplir tous les actes de la vie civile rentrant dans l'accomplissement de sa mission.

Si les décisions du comité-directeur lui semblent contraires aux lois et règlements ou à l'intérêt général, le président peut former dans les huit jours de la date de la décision une opposition motivée qui est vidée dans le mois suivant sa réception par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui statue en dernier ressort.
Cette opposition a un caractère suspensif. Elle est considérée comme non avenue si la décision du ministre n'intervient pas dans le mois de sa saisine.

ART. 64. - (modifié par la loi du 23 juillet 1983)
Le président représente le fonds dans les actes publics et privés; de même les actions judiciaires sont intentées et défendues au nom du fonds, poursuite et diligence du président. En cas d'empêchement, le président désigne le membre du comité-directeur qui le remplace.
Toutes les pièces portant engagement du fonds, qui sont signées par le président, doivent être contresignées par deux membres au moins du comité-directeur.

ART. 65 - (modifié par les lois du 23 juillet 1983 et 1er août 2001)
Le fonds est placé sous la tutelle du membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions.
Celui-ci surveille toutes les activités du fonds, il peut en tout temps contrôler ou faire contrôler la gestion.
Sont soumis à son approbation:
- les aliénations, transactions, échanges de biens ou droits mobiliers et immobiliers du fonds, les baux emphytéotiques, les emprunts et les constitutions d'hypothèques, le partage des biens immobiliers indivis, si la valeur des biens excède la somme de vingt-cinq mille euros;
- l'acquisition d'immeubles;
- le placement de la fortune du fonds;
- les budgets et comptes annuels;
- l'engagement du personnel.

La gestion financière du fonds est soumise au contrôle de la Cour des Comptes.

La présentation des budgets et comptes est arrêtée, sur avis du ministre des Finances, par le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions.

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, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Annexe 2).

(texte coordonné du 18 mars 2008)

TITRE 1ER LOGEMENTS LOCATIFS

CHAPITRE 1ER: OBJECTIFS ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1ER. - En raison de la destination sociale spécifique des logements et logis donnés en location par les promoteurs, le présent règlement grand-ducal a pour objet de fixer les modalités d'application de l'article 30 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

ART. 2. - Pour l'application du présent règlement grand-ducal, il y a lieu d'entendre par:

Enfant à charge	enfant pour lequel des allocations familiales sont payées, qui habite ensemble avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
Logement collectif	logement locatif conformément à la loi du 27 juillet 1993 concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers;
Logement de service et de fonction	logement mis à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat d'engagement intervenu entre parties et en relation avec la spécificité du travail presté par ce salarié;
Logement pour personne âgée	logement locatif adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées;
Logement pour personne handicapée	logement locatif adapté aux besoins spécifiques des personnes handicapées;
Logis	logis locatif meublé donné en location à un travailleur étranger seul et installé dans un foyer d'hébergement conformément à l'article 29 de la loi, comprenant en principe une chambre à coucher privative et des installations collectives, telles que cuisine, salle de bain, séjour, utilisées par plusieurs personnes;
Loi	la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
Ménage	personne vivant seule ou un groupe de plusieurs personnes vivant ensemble dans le logement;
Ménage-occupant	ménage qui a conclu un contrat de bail;
Ministre	le Ministre ayant dans ses attributions le Logement;

Personne âgée	personne âgée de soixante-dix ans et plus;
Personne handicapée	personne qui ne peut vivre dans un logement non adapté aux besoins requis par son handicap, pour autant qu'un certificat médical atteste cet état de fait ou qu'un certificat d'invalidité lui soit délivré par sa caisse de maladie;
Promoteur	l'Etat ou le promoteur visé à l'article 16 de la loi;
Propriétaire:	celui qui a la pleine et exclusive propriété d'un logement, ainsi que celui qui est copropriétaire ou indivisaire d'un logement dans la mesure où ses parts excèdent en totalité deux cinquièmes du revenu cadastral de 400;
Taux du loyer:	pourcentage du loyer en pour cent du revenu disponible du ménage déterminé conformément à l'article 18 du présent règlement grand-ducal.

ART. 3. - Le présent règlement grand-ducal est applicable à la location de logements et logis gérés par les promoteurs.

Il n'est pas applicable à la location:
- d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés à un usage commercial ou à un service public;
- de logements de service et de fonction;
- de logements collectifs;
- de chambres meublées ou non meublées dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées etc.;
- de garages et d'emplacements de parking.

CHAPITRE 2: LES LOGEMENTS

CHAPITRE 2.1: CONDITIONS D'ADMISSION

ART. 4. - Sans préjudice des conditions de revenu prévues à l'article 9 ci-dessous, ne peuvent être admis aux logements que les ménages qui ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation dans un autre logement.
Toutefois, il n'est tenu compte ni du logement insalubre non rénovable, ni de celui qui fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ART. 5. - Le ménage doit satisfaire aux conditions définies à l'article 4 à la date:
- de l'introduction de la demande,
- de la confirmation de la demande, et
- de l'attribution du logement.

CHAPITRE 2.2.: PRÉSENTATION ET INSTRUCTION DES DEMANDES D'ALLOCATION D'UN LOGEMENT

ART. 6. - Le promoteur accuse réception des demandes.
Font seules l'objet d'un examen, les demandes comprenant tous les renseignements nécessaires à l'établissement de l'admissibilité et des éventuelles priorités du demandeur. A cette fin, le promoteur met à la disposition des ménages intéressés des formulaires-types approuvés par le ministre.
Les demandes complétées et introduites en bonne et due forme sont examinées dans l'ordre de leur dépôt et font, le cas échéant, l'objet d'une enquête sociale.
Le résultat de cet examen est notifié aux intéressés dans les soixante jours du dépôt de la demande.
Les demandes incomplètes sont retournées de suite aux intéressés en vue de leur régularisation.

ART. 7. - La candidature doit être confirmée annuellement sur invitation du promoteur, notifiée aux demandeurs pendant la période du 1er au 30 juin de chaque année. La demande non confirmée dans un délai d'un mois est radiée.
La radiation est notifiée au demandeur. La demande admise depuis moins de trois mois ne doit pas être confirmée.

ART. 8. - En cas de vacance d'un logement, le ménage-bénéficiaire est choisi parmi les ménages qui ont fait une demande et auxquels ce logement est adapté.
Par logement adapté on entend un logement qui comprend :
- une chambre à coucher par personne âgée de douze ans ou plus, ou par couple;
- une chambre à coucher par deux enfants de moins de douze ans.

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

ART. 9. - Parmi ces ménages, il est établi un classement en fonction du taux des loyers déterminé conformément aux dispositions de l'article 18 ci-dessous.
Sont pris en considération pour l'attribution du logement, les ménages qui présentent un taux de loyer qui figure parmi les quatre valeurs les plus faibles du classement établi.

ART. 10. - Les ménages ainsi retenus sont classés en fonction de leurs conditions de logement actuelles conformément à l'ordre de priorité suivant:

1E le ménage qui doit quitter un logement:
- insalubre, ayant fait l'objet d'une décision d'inhabitabilité par le bourgmestre chargé de l'exécution des lois et règlements de police conformément aux dispositions de la loi communale du 13 décembre 1988;
- suite à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique;
- suite à une condamnation au déguerpissement, le ménage ayant été de bonne foi.

2E le ménage qui occupe un logement non équipé d'une douche ou d'une salle de bain respectivement d'un WC, en distinguant si le ménage n'a pas accès à un tel équipement ou si l'accès ne lui est pas réservé exclusivement.

3E le ménage qui occupe un logement non adapté conformément aux critères de l'article 8.

4E le ménage qui occupe un logement non conforme quant à sa structure ou aux matériaux utilisés portant atteinte à la salubrité, à l'habitabilité ou à la sécurité du logement.

5E le ménage qui occupe un logement pour lequel il doit payer un loyer mensuel conforme aux dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer et qui dépasse trente pour cent de son revenu mensuel net disponible.

ART. 11. - Le logement vacant est attribué au ménage selon l'ordre de priorité établi à l'article 10. A priorité égale, le logement est attribué au ménage bénéficiant de plusieurs priorités ou, à défaut, à celui dont l'inscription dans le registre des demandes est la plus ancienne.

ART. 12. - Le ménage ayant occupé un logement assaini par un promoteur en vertu de l'article 42 de la loi bénéficie, sans préjudice des articles 9, 10 et 11, d'un droit de priorité au retour ou au maintien dans la zone assainie.

ART. 13. - Si le promoteur est une commune, l'application des critères de priorité des ménages et d'attribution des logements ci-avant spécifiés peut être réservée aux seuls ménages qui sont domiciliés sur son territoire depuis au moins trois ans, ainsi qu'aux ménages dont un membre au moins exerce son activité professionnelle sur le territoire de la commune.
Il est loisible aux autres promoteurs, pour autant qu'ils ne soient pas contraints en vertu de leurs statuts de respecter des limites communales, de procéder, en fonction de la situation géographique des lieux d'implantation de leurs logements, à la définition de régions d'influence, pour ainsi tenir compte, lors de l'application des critères de priorité des ménages et d'attribution des logements, respectivement des lieux de résidence et de travail des ménages.
La formation de telles régions d'influence est soumise à l'approbation du ministre.

ART. 14. - Le ménage doit satisfaire aux conditions définies aux articles 10 et 11 à la date de la signature du contrat à conclure entre parties par application de l'article 15.

ART. 15. - Le promoteur et le ménage concluent un contrat de bail avant toute occupation. Ce contrat contiendra notamment une clause par laquelle le ménage-occupant s'engage à accepter un autre logement au cas où le logement occupé n'est plus adapté à la composition du ménage aux termes de l'article 8.
Le contrat de bail sera signé solidairement par tous les membres majeurs du ménage-occupant.

ART. 16. - Entraîne la radiation de la demande:
- le refus non motivé à suffisance d'occuper le logement attribué par le promoteur;

- toute déclaration inexacte ou incomplète du ménage, ainsi que le refus d'autoriser par écrit le promoteur de se faire délivrer tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer.

Cette décision est notifiée au ménage-demandeur par lettre recommandée.

CHAPITRE 2.3.: CALCUL DU LOYER

ART. 17. - Le promoteur perçoit pour chaque logement donné en location un loyer mensuel. Ce loyer est dû dès l'entrée en vigueur du contrat de bail et est payable le premier jour de chaque mois.
Ce loyer mensuel n'incorpore ni les taxes, ni les consommations, ni les frais qui peuvent être imputés en tant que charges au ménage-occupant:
- en contrepartie des services dont il bénéficie;
- du fait de l'utilisation des équipements dont il bénéficie.

Un décompte annuel et individuel des charges est remis par le promoteur au ménage-occupant.

ART. 18. - (1) Le loyer annuel (L) se compose de deux éléments, dont le premier dépend du revenu net disponible annuel du ménage et le deuxième de la surface pondérée du logement.

(2) Par revenu net disponible annuel (RND) du ménage, on entend la somme:
- des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- des allocations familiales, sans l'allocation de rentrée scolaire;
- de l'allocation d'éducation;
- de l'allocation de maternité;
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident,
- des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites de la somme ci-avant déterminée.
Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 25 % la première année, à 50 % la deuxième année, à 75 % la troisième année et à 100 % la quatrième année. A partir de ce moment, les enfants dont il s'agit sont considérés comme des adultes du ménage.
Le taux du loyer (x) est fixé en fonction du revenu net disponible annuel (RND) par unité de consommation (UC).

Les UC du ménage se déterminent en additionnant les unités correspondant à chaque personne du ménage, à savoir:

- pour le 1er adulte: 1;
- pour tout adulte, à partir du 2e: 0,70;
- pour le 1er enfant à charge: 0,40;
- pour le 2e enfant à charge: 0,45;
- pour tout enfant à charge, à partir du 3e: 0,50.

Pour chaque enfant à charge âgé de 14 ans ou plus, l'unité correspondant à cet enfant est augmentée de 0,1.
La détermination des UC du ménage se fait sur base de la situation au 31 décembre de l'année précédente, de manière à correspondre à celle prise en compte pour le calcul du loyer.
Le taux de loyer (x) est fixé à 9 %, pour un RND par UC inférieur ou égal à douze fois le revenu minimum garanti (RMG), montant net, par mois.
Le taux de loyer (x) augmente de 1 % pour chaque tranche de RND de 60,- euros, valeur au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948.

(3) Par surface du logement, on entend la somme des surfaces suivantes, déterminée comme suit:

- la surface utile habitable du logement;
- le tiers de la surface de la cave privative appartenant au logement;
- le double de la surface du balcon ou de la terrasse appartenant au logement;
- le dixième de la surface du jardin affecté à usage privé au logement;
- le tiers de la surface des locaux communs, tels que buanderie, local-poussettes, salle de jeux, local poubelles, répartie en fonction de la surface du lot privatif suivant le tableau des millièmes.

La surface du logement ainsi déterminée fait l'objet des réductions cumulatives suivantes:

- de 10 % si le ménage-occupant n'est pas le premier occupant du logement, à moins que le promoteur ne procède avant l'occupation à un nettoyage à fond du logement, comportant notamment une désinfection de la salle de bain, du WC et de la cuisine, suivie d'une remise à neuf de la peinture;
- de 20 % pour les logements dépourvus de chauffage central, d'une salle de bain, respectivement d'un WC sis à l'intérieur du logement;
- de 10 % pour les logements dépourvus de fenêtres équipées d'un double vitrage;
- de 10 % pour les logements dépourvus de dalles en béton.

Cette surface fait l'objet d'une augmentation cumulative de 10 % pour les logements aux étages desservis par un ascenseur et pour ceux disposant d'une cuisine équipée.
Le résultat ainsi obtenu constitue la surface pondérée du logement (S).
Le multiplicateur (y) est fixé forfaitairement à 6,20 euros, valeur au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948.
(4) Le loyer annuel (L) est calculé comme suit:

$$L = (0{,}75 \cdot x \cdot RND) + (0{,}25 \cdot y \cdot S)$$

Pour le calcul du loyer annuel, les différents montants et composants les plus récents et connus sont considérés.

CHAPITRE 3: LES LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES ET LES LOGEMENTS POUR PERSONNES HANDICAPÉES

CHAPITRE 3.1. CONDITIONS D'ADMISSION

ART. 19. - Ne peuvent être admis aux logements adaptés aux besoins des personnes âgées, respectivement des personnes handicapées, que les ménages dont au moins une personne est handicapée ou âgée, qui ne sont, ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement adapté à leurs besoins et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation dans un autre logement adapté à leurs besoins.
Toutefois, si ces ménages sont propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, ils peuvent être admis aux prédits logements, à condition de donner leur propre logement en location.

ART. 20. - Le ménage doit satisfaire aux conditions définies à l'article 19 à la date:
- de l'introduction de la demande,
- de la confirmation de la demande, et
- de l'attribution du logement.

CHAPITRE 3.2.: PRÉSENTATION ET INSTRUCTION DES DEMANDES D'ALLOCATION D'UN LOGEMENT

ART. 21. - Le promoteur accuse réception des demandes et procède respectivement à leur examen et traitement conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

ART. 22. - En cas de vacance d'un logement, le ménage-bénéficiaire est choisi parmi les ménages qui ont fait une demande et pour lesquels ce logement constitue un logement adapté.
Par logement adapté, on entend un logement adapté aux besoins spécifiques respectivement des personnes âgées ou des personnes handicapées et qui comprend un nombre de chambres à coucher en fonction de la composition du ménage, à savoir:
- une chambre à coucher pour une personne seule;
- une chambre à coucher pour un couple;
- deux chambres à coucher pour un couple sous condition qu'un certificat médical établisse cette nécessité.

ART. 23. - Parmi ces ménages il est établi un classement en fonction de leurs conditions de logement actuelles conformément à l'ordre de priorité suivant:
- le ménage qui occupe un logement inadapté aux besoins spécifiques respectivement de personnes handicapées ou de personnes âgées;
- le ménage qui doit quitter un logement insalubre, ayant fait l'objet d'une décision d'inhabitabilité par le bourgmestre chargé de l'exécution des lois et règlements de police conformément aux dispositions de la loi communale du 13 décembre 1988;
- le ménage qui doit quitter un logement en vertu d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique;
- le ménage de bonne foi condamné à déguerpir de son logement;

- le ménage qui occupe un logement pour lequel il doit payer un loyer mensuel conforme aux dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer et qui dépasse trente pour cent de son revenu mensuel disponible.

ART. 24. - Le logement vacant est attribué au ménage selon l'ordre de priorité établi à l'article 23. A priorité égale, les termes de la deuxième phrase de l'article 11 sont d'application.
Le ménage ayant occupé un logement au sens de l'article 12 bénéficie, sans préjudice des articles 22 et 23, d'un droit de priorité au retour ou au maintien dans la zone assainie.
Le ménage doit satisfaire aux conditions définies à l'article 23 et à l'alinéa 1er du présent article à la date de la signature solidaire de tous les membres du ménage-occupant du contrat de bail qui est à conclure entre parties avant toute occupation.
Les articles 13 et 16 sont d'application.

CHAPITRE 3.3.: CALCUL DU LOYER

ART. 25. - L'article 17 est d'application pour le calcul du loyer.

ART. 26. - Le loyer annuel (L) et le loyer mensuel (l) sont calculés conformément aux dispositions de l'article 18 et suivant la formule:

$$L = (0{,}25 \cdot x \cdot RND) + (0{,}75 \cdot y \cdot S)$$

CHAPITRE 4: LES LOGIS

CHAPITRE 4.1.: CONDITIONS D'ADMISSION

ART. 27. - Ne peuvent être admis aux logis que les travailleurs étrangers seuls qui ne sont, ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation dans un autre logis.

ART. 28. - Le travailleur étranger doit satisfaire aux conditions définies à l'article 27 à la date:
- de l'introduction de la demande,
- de la confirmation de la demande, et
- de l'attribution du logis.

CHAPITRE 4.2.: PRÉSENTATION ET INSTRUCTION DES DEMANDES D'ALLOCATION D'UN LOGIS

ART. 29. - Le promoteur accuse réception des demandes et procède respectivement à leur examen et traitement conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

ART. 30. - En cas de vacance d'un logis, le travailleur étranger seul est choisi parmi les personnes qui ont fait une demande.

ART. 31. - Parmi ces personnes, il est établi un classement en fonction de leurs conditions de logement actuelles conformément à l'ordre de priorité suivant:

- le travailleur étranger seul qui doit quitter un logis insalubre, ayant fait l'objet d'une décision d'inhabitabilité par le bourgmestre chargé de l'exécution des lois et règlements de police conformément aux dispositions de la loi communale du 13 décembre 1988;
- le travailleur étranger seul qui doit quitter un logis en vertu d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique;
- le travailleur étranger seul de bonne foi condamné à déguerpir de son logis;
- le travailleur étranger seul qui occupe un logis pour lequel il doit payer un loyer mensuel conforme aux dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer et qui dépasse trente pour cent de son revenu mensuel disponible.

ART. 32. - L'article 17 est d'application pour le calcul du loyer.
Le loyer des logis est calculé comme suit:

$$L = (0{,}50 \cdot x \cdot RND) + (0{,}50 \cdot y \cdot S)$$

Les calculs de RND (revenu net disponible annuel du travailleur), x (taux du loyer) et y (multiplicateur) sont déterminés suivant les dispositions de l'article 18.
Par la surface pondérée du logis (S), on entend la somme des surfaces suivantes, mesurées à l'intérieur des murs extérieurs, déterminée comme suit:

- la surface utile habitable de la chambre privative;
- la surface des locaux communs, répartie en fonction de la surface de la chambre privative suivant le tableau des millièmes.

CHAPITRE 5: DÉCOMPTE ET ADAPTATION DU LOYER

ART. 33. - Au cours du mois de janvier de chaque année, le promoteur réclame au ménage-occupant la déclaration de tous ses revenus effectivement perçus durant la période du 1er janvier au 31 décembre de l'année précédente.
Sur base de ces données et en tenant compte de la composition effective du ménage-occupant telle que décrite à l'article 18, paragraphe (2), le loyer à payer pour l'année en cours est calculé.
Le promoteur notifie au ménage-occupant le nouveau loyer pour le 1er mai de chaque année au plus tard.
Sans préjudice de l'article 34 du présent règlement grand-ducal, ce nouveau loyer est dû jusqu'au 1er mai de l'année suivante.

En cas de refus du ménage-occupant de soumettre au promoteur les données nécessaires à la détermination du nouveau loyer, le promoteur est en droit d'appliquer un loyer forfaitaire à partir du 1er mai de l'année en cours, calculé sur la base de 10 % du capital investi dans le logement.
Ce loyer forfaitaire restera d'application jusqu'à la transmission des documents nécessaires au calcul du loyer effectif tel qu'expliqué ci-devant.
Le loyer alors calculé sera d'application dès le mois qui suit la réception des documents requis.
En cas de non-remise des documents endéans les 3 mois qui suivent la notification du loyer forfaitaire au locataire, le promoteur est en droit de résilier unilatéralement le contrat de bail.
Lors de l'adaptation annuelle du loyer, le ménage-occupant doit apporter la preuve qu'il remplit les conditions de l'article 4, respectivement des articles 19 et 27.
Le ménage-occupant qui ne remplit plus ces conditions doit quitter le logement, respectivement le logis, dans un délai de 12 mois, suite à un préavis qui lui est notifié par lettre recommandée.

ART. 34. - En cours d'année, un nouveau loyer est établi conformément aux dispositions des chapitres 2.3. et 3.3. ainsi que de l'article 32 lorsqu'une des conditions suivantes est remplie:
- la composition du ménage-occupant s'est modifiée en faveur du ménage-occupant; le nouveau loyer est appliqué rétroactivement au 1er jour du mois qui suit la modification dans la composition du ménage;
- il est établi que le total des revenus du ménage-occupant, calculé sur une base annuelle, a subi une diminution de 5 % au minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du loyer établi; le nouveau loyer est applicable le 1er jour du mois qui suit la notification, par le ménage-occupant, de la diminution des revenus.

ART. 34. - BIS
En cas de décès d'un membre du ménage-occupant, l'UC du ménage-occupant est seulement modifiée lors de la 2e révision des loyers qui suit le décès.

CHAPITRE 6: RÉSILIATION DU CONTRAT

ART. 35. - Sont considérés comme motifs graves et légitimes entraînant la résiliation du contrat:
- la sous-location et la cession partielle ou totale à un tiers;
- le défaut d'occupation effective et continue des lieux par le ménage-occupant, sauf en cas d'absence légitimement motivée;
- l'hébergement ou l'occupation habituels, réguliers et durables de tierces personnes, à l'exception des visites à caractère strictement temporaire;
- l'omission de porter à la connaissance du promoteur tout changement dans la composition du ménage-occupant;
- le refus du ménage-occupant d'assurer à ses frais le logement contre le feu, l'eau et autres risques locatifs, auprès d'une compagnie d'assurances;
- le refus de respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur adopté par le promoteur et approuvé par le ministre;

- l'exercice d'une activité professionnelle à l'intérieur des lieux mis à disposition du ménage-occupant, sans l'accord exprès et écrit du promoteur;
- toute déclaration inexacte ou incomplète, faite de mauvaise foi, concernant les revenus et la fortune du ménage-occupant ayant pu avoir une influence sur la décision du promoteur de mettre à sa disposition le logement.

CHAPITRE 7: MESURES SPÉCIALES

ART. 36. - Les logements construits depuis plus de vingt ans peuvent être vendus aux ménages-occupants qui occupent depuis dix ans au moins un logement soumis aux dispositions de la loi.

ART. 37. - Le prix de vente de ces logements correspond au capital investi dans la construction et l'aménagement ultérieur, adapté à l'évolution de l'indice de synthèse des prix de la construction, établi par le service central de la statistique et des études économiques, et diminué d'un amortissement annuel correspondant à un et demi pour-cent du capital investi.

TITRE 2 EMPHYTÉOSE ET DROIT DE SUPERFICIE

CHAPITRE 1ER: OBJECTIFS ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 38. - Pour la constitution des droits des acquéreurs de logements sur base de la législation sur le droit d'emphytéose, la redevance annuelle visée à l'article 22 de la loi est à payer annuellement. Elle se chiffre à 27 euros pour les appartements et à 50 euros pour les maisons, les deux valeurs étant au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948.

ART. 39. - L'indemnité visée à l'article 22 de la loi pour la constitution des droits des acquéreurs de logements sur base de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie est une indemnité unique comprenant les sommes réellement investies dans l'immeuble y compris l'infrastructure.

TITRE 3 AIDES À LA PIERRE

ART. 40. - Les articles 9, 10 et 14 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et aux subventions d'intérêt en faveur du logement, ainsi que l'article 10 du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement s'appliquent aux aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la loi.

ART. 41.- Sont abrogés:

- Le règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'ensembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- Le règlement grand-ducal du 15 juin 1979 fixant les critères de priorité pour l'admission des locataires aux logements locatifs aidés sur la base des chapitres 3 et 4 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

ART. 42. - Notre ministre du Logement, Notre ministre de l'Intérieur et Notre ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

+ Mesure transitoire prévue à l' article 7 du RGD du 18 mars 2008:
« Le présent règlement entre en vigueur le 1er mai 2008.
Par dérogation à l'alinéa 1, pour la période du 1er janvier au 30 avril 2008, il ne sera pas fait de recalcul du loyer dû conformément à l'article 33 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».