

N° 4977

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

modifiant la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement

* * *

(Dépôt: le 2.7.2002)

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (26.6.2002)	1
2) Texte du projet de loi	2
3) Exposé des motifs.....	5
4) Commentaire des articles	10
5) Fiche financière	14

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des députés le projet de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Palais de Luxembourg, le 26 juin 2002

*Le Ministre des Classes Moyennes, du
Tourisme et du Logement,*

Fernand BODEN

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1er.– L'article 1er de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ci-après dénommée la „loi“, est remplacé par le texte suivant:

„La présente loi a pour objet de promouvoir:

- le droit au logement;
- l'accession à la propriété notamment des personnes à revenu modeste et des familles ayant des enfants à charge;
- la viabilisation régulière de terrains à bâtir;
- la construction d'ensembles de logements à coût modéré;
- la rénovation et l'assainissement de logements anciens;
- la création de logis pour étudiants, stagiaires, scientifiques, travailleurs étrangers et demandeurs d'asile;
- la mixité sociale et la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie.“

Art. 2.– A l'article 2 de la loi sont apportées les modifications suivantes:

1° Le point e) est modifié comme suit:

„e) la création d'un fonds pour le développement du logement et de l'habitat.“

2° Sont ajoutés les points f), g) et h) libellés comme suit:

„f) l'introduction d'un carnet de l'habitat destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants;

g) la création d'une aide de l'Etat pour soutenir le financement privé de la garantie locative réclamée aux locataires de logements à usage d'habitation principale;

h) la création d'un observatoire de l'habitat.“

Art. 3.– Il est inséré après l'article 2 de la loi un nouveau chapitre 1bis libellé comme suit:

„Chapitre 1bis: Observatoire de l'habitat

Art. 2bis.– (1) Il est créé auprès du département ministériel ayant le Logement dans ses attributions un Service „Observatoire de l'habitat“, dénommé ci-après l'„observatoire“, auquel il appartiendra de collecter et d'analyser, en collaboration avec d'autres services étatiques et communaux, les données influençant le marché du logement et de diffuser régulièrement des données fiables sur le fonctionnement du marché du logement et de ses composants.

(2) La composition, les modalités de fonctionnement de l'observatoire et ses relations avec les services étatiques et autres ainsi que les indemnités revenant à ses membres et/ou experts appelés à collaborer aux travaux de l'observatoire sont arrêtés par règlement grand-ducal.“

Art. 4.– La dernière phrase de l'article 9, alinéa 2, de la loi est à libeller comme suit:

„Elle ne peut dépasser le montant de dix-huit mille sept cent cinquante euros correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le service central de la statistique et des études économiques.“

Art. 5.– L'article 11, alinéa 1er, de la loi est complété par la phrase suivante:

„Elles peuvent également être différenciées suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée.“

Art. 6.– Il est inséré après l'article 14bis de la loi un nouveau chapitre 2ter libellé comme suit:

„Chapitre 2ter: Aide d'épargne-logement généralisée

Art. 14ter.– L'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété en incitant à l'épargne par l'octroi d'une aide d'épargne-logement généralisée. A cette fin, l'Etat versera en faveur de chaque

nouveau-né un montant de 100 € sur un compte d'épargne-logement en vue de le faire bénéficier des avantages prévus aux articles 3 à 10.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités d'exécution du présent article.“

Art. 7.– Il est ajouté à la loi un nouveau chapitre 2quater libellé comme suit:

„Chapitre 2quater: Aide au financement de garanties locatives

Art. 14quater.– Dans les cas où un candidat-locataire d'un logement à usage d'habitation principale ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement relevant du secteur locatif privé en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative, aux conditions et dans les limites déterminées par un règlement grand-ducal, lequel devra également prévoir les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions et modalités d'octroi de l'aide.“

Art. 8.– Dans les articles 16, 22, 26, 28, 48 et 56 de la loi, les termes „fonds pour le logement à coût modéré“ sont remplacés par les termes „fonds pour le développement du logement et de l'habitat“.

Art. 9.– L'article 17 de la loi est modifié comme suit:

„Les participations de l'Etat ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies:

- 1) les projets de construction doivent pouvoir être réalisés dans le cadre d'un projet d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ou d'un plan d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement du territoire;
- 2) les projets doivent comprendre au moins dix pour cent de logements locatifs, sauf dispense prévue au programme annuel ou pluriannuel visé à l'article 19;
- 3) la proportion des acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition doit être supérieure ou égale à soixante pour cent du total des acquéreurs;
- 4) des normes minimales d'isolation thermique doivent être respectées.“

Art. 10.– Dans les articles 14a, 18, 30, 38, 40, 46, 50, 57, 61, 63 et 65 de la loi, les mots „logement social“ sont remplacés par le mot „Logement“.

Art. 11.– A l'article 20 de la loi sont apportées les modifications suivantes:

1° Le point f) est modifié comme suit:

„f) la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;“

2° Sont ajoutés les points g) et h) libellés comme suit:

„g) la construction de logis pour étudiants, stagiaires ou scientifiques;

h) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles.“

Art. 12.– L'article 23 de la loi est modifié comme suit:

1° Le 2e tiret a dorénavant la teneur suivante:

„– de l'installation de l'infrastructure technique, notamment de voirie, de canalisation, de conduite d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication et de chauffage urbain;“

2° Le 3e tiret est supprimé.

3° L'alinéa suivant est inséré après l'alinéa 1er:

„L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts.“

Art. 13.– Un article 26bis, libellé comme suit, est inséré dans la loi:

„**Art. 26bis.–** L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles.“

Un règlement grand-ducal peut déterminer les conditions et modalités de cette aide.“

Art. 14.– L'article 27, alinéa 1er, de la loi est modifié comme suit:

„L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués par les promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées physiques.

Lorsque le promoteur public est une commune et lorsqu'elle procède à la réalisation d'un projet de construction ou d'acquisition de logements exclusivement réservés à la location, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent du prix de construction ou d'acquisition.“

Art. 15.– L'article 27, alinéa 2, de la loi est supprimé.

Art. 16.– L'article 28 de la loi est complété par un alinéa libellé comme suit:

„L'Etat, après décision du Gouvernement en Conseil, les communes, après délibération du conseil communal, les syndicats de communes, après délibération du comité du syndicat, et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération de son comité directeur, peuvent désigner les logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer.“

Art. 17.– L'article 29, alinéa 1er, de la loi est modifié comme suit:

„La participation de l'Etat peut être accordée aux promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, pour la création de:

1. logis pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
2. logis destinés à l'hébergement d'étudiants, stagiaires ou scientifiques.“

Art. 18.– L'article 30a est abrogé.

Art. 19.– Sont insérés dans la loi les articles 30bis et 30ter libellés comme suit:

„**Art. 30bis.**– L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de quarante pour cent du prix de construction ou d'acquisition de logis pour travailleurs étrangers réalisés par un employeur en faveur de ses employés, sans que la participation puisse excéder six mille deux cents euros par personne logée.

Art. 30ter.– L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent du prix de construction ou d'acquisition de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec le gouvernement, hospices civils ou offices sociaux.“

Art. 20.– L'article 54 de la loi est modifié comme suit:

„Il est institué un établissement public dénommé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, appelé ci-après le „fonds“, ayant pour objet de réaliser de sa propre initiative, en collaboration notamment avec les autorités communales, dans le cadre du développement urbain et rural, toute opération de développement du logement et de l'habitat.“

Art. 21.– L'article 55 de la loi est modifié comme suit:

„L'action du fonds, dans le cadre du programme annuel ou pluriannuel prévu à l'article 19, consiste dans les missions suivantes:

- réaliser l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location;
- constituer des réserves foncières conformément au chapitre 5 de la présente loi ainsi que des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération;
- création de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie;
- promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique;

- réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir;
- promouvoir la vente des logements sur base d'un bail emphytéotique;
- réduire le coût de revient des logements destinés à la vente et/ou à la location;
- agrandir le parc public de logements locatifs.“

Art. 22.– Les alinéas 1er à 3 de l'article 61 de la loi sont remplacés par les alinéas suivants:

„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 leur 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.“

*

EXPOSE DES MOTIFS

Le secteur du logement étant un facteur essentiel de l'intégration du citoyen dans la société et, de ce fait, de la lutte contre l'exclusion sociale, il appartient au pouvoir public d'accorder une grande importance à une politique active du logement.

En effet, un logement convenable, sûr, salubre et agréable à vivre pour l'ensemble des citoyens conditionne l'efficacité du système socio-économique et améliore la qualité de vie des citoyens.

Le „Programme pour l'Habitat“, adopté par les Nations Unies à Istanbul en 1996, établit la bonne gouvernance urbaine comme une condition essentielle au développement urbain durable et renforce le concept de „l'accès au logement“, concept qui est défini dans la Déclaration de Vancouver sur les établissements humains, laquelle stipule que disposer d'un logement et de services suffisants est un droit fondamental de l'homme.

Le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, adopté par l'Assemblée générale des Nations Unies en 1996, définit le droit au logement comme le droit à un lieu où l'on puisse vivre en sécurité, dans la paix et dignité, et cela sans distinction de revenus ou de toutes autres ressources économiques. Un logement adéquat y est défini comme un lieu disposant de suffisamment d'intimité et d'espace, avec une aération et un éclairage convenables, des infrastructures de base adéquates, une bonne sécurité et une bonne situation par rapport au lieu de travail et aux services essentiels.

La croissance de la population, laquelle comptait au 15 février 2001 439.764 habitants (+ 14,3% depuis 1991), exerce une pression toujours plus forte sur le secteur du logement. La demande de logements fluctue non seulement en fonction du nombre des personnes, mais également en fonction de la taille des ménages. En 2001, avec 171.647 ménages, on notait une forte croissance de 18,6% du nombre de ménages par rapport à 1991. Parallèlement à la croissance de la population, la taille des ménages a progressivement diminué pour atteindre en 2001 le seuil de 2,56 personnes par ménage.

La répartition géographique très inégale de la population accroît le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La région sud du pays, telle qu'elle fut déterminée par le programme directeur de l'aménagement du territoire (comprenant 12 communes sur un total de 118 communes), comptabilise 30,2% de la population sur 8% du territoire. Cette concentration était de seulement 29,8% en 1991. En 2001, la Ville de Luxembourg constitue pour 17,4% de la population le lieu d'habitation (22,7% en 1960).

Pour ce qui est des indicateurs traduisant l'offre de logements, il y a lieu de retenir en premier lieu le nombre des autorisations de bâtir et le nombre de logements achevés.

En phase descendante depuis 1999 (3.739 unités), le nombre des *autorisations de bâtir* a été de 3.411 unités en 2000. Au cours de l'année 2001, seulement 2.846 de logements ont été autorisés (-16% par rapport à 2000). Le nombre des autorisations de bâtir de maisons unifamiliales a diminué de 10,9% par rapport à 2000, alors que celui de logements dans les maisons à appartements a affiché une forte diminution de 21,4%.

En 1998, on constate pour la première fois depuis 1995 une augmentation du *nombre des logements achevés*. Cette situation vient d'être confirmée pour l'année 1999 avec une production de 3.007 logements, soit + 16,9% par rapport à l'année 1998.

En ce qui concerne le *coût des logements*, on note un niveau particulièrement élevé dans les zones urbaines. Il en résulte qu'il devient de plus en plus difficile de garantir l'accès à un logement convenable à un prix raisonnable.

C'est pourquoi le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement essaie d'améliorer, par l'allocation des aides individuelles, la solvabilité des ménages en vue d'accéder à la propriété immobilière.

Depuis 1990, quelque 29.000 ménages ont bénéficié d'une prime de construction ou d'acquisition, ce qui a généré un coût budgétaire de 121.468 €. Le montant de ces deux types de prime varie actuellement entre 500 et 9.700 € suivant la situation de revenu, la fortune et la taille des ménages.

Concernant l'ensemble des aides en capital (primes de construction, d'acquisition, d'épargne et d'amélioration), l'Etat a accordé 169.559 € depuis 1990.

A l'heure actuelle, quelque 38.000 ménages bénéficient d'une aide en intérêts (subvention d'intérêt et bonification d'intérêt), ce qui générera pour l'année en cours une dépense de quelque 44.621 €. Le coût total de ces aides en intérêts s'élève à 356.967 € de francs depuis 1990, dont 200.794 € pour la subvention d'intérêt et 156.173 € pour la bonification d'intérêt.

Quant à la mesure dite *remboursement de la TVA-Logement*, opérée par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, il y a lieu de souligner que, depuis son introduction en 1992, l'Etat a, par le biais de cette aide, remboursé quelque 436 millions euros en faveur de 38.450 propriétaires d'un logement.

Pour concrétiser les potentialités de développement en matière de logement, la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement fournit toute une palette d'*aides étatiques revenant aux promoteurs publics*, et principalement aux autorités communales qui se proposent d'investir dans la réalisation de nouveaux établissements humains.

En effet, l'Etat est autorisé à encourager par des participations financières l'initiative des communes en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains à bâtir et de la construction de logements destinés à la vente ou à la location.

Nonobstant ces énormes efforts menés par le Gouvernement, l'offre de logements ne peut plus satisfaire la demande.

C'est la raison pour laquelle le Conseil de Gouvernement a adopté récemment le programme d'action „Logement“ proposé par le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, programme qui s'inscrit parfaitement dans le cadre des mesures prévues par la déclaration gouvernementale du 12 août 1999. Ce programme prévoit toute une palette de mesures (29 actions) qui seront concrétisées par la mise en oeuvre de trois mesures principales où l'intervention de la Chambre des députés est requise, à savoir:

- 1) les mesures fiscales concernant aussi bien la fiscalité directe que la fiscalité indirecte;
- 2) les mesures législatives concernant la réforme de la loi sur les baux à loyer et la modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 3) les mesures de nature budgétaire.

La présente loi porte sur la modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

1. Promouvoir le droit au logement

Au fil des années, le logement est devenu au Grand-Duché le principal poste de dépenses des ménages.

Avec un grand nombre de ménages qui, en raison de la flambée des prix, notamment des terrains à bâtir, ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement adéquat à un prix raisonnable ou s'installent de l'autre côté de nos frontières, des milliers de ménages logés dans des conditions insatisfaisantes, et un nombre important de ménages surendettés en raison des dépenses engagées pour l'accès à un logement, il s'avère indispensable d'insérer le droit au logement dans la législation et de lui réserver une importance certaine.

La loi modifiée du 25 février 1979 a institutionnalisé toute une palette de dispositifs visant la mise en œuvre de ce droit au logement. Ces dispositifs de la loi sont adaptés et complétés par le biais du présent projet de loi.

1.1. Augmenter le parc locatif public

A l'heure actuelle, le parc de logements locatifs publics s'élève à 4.058 unités ce qui constitue seulement 3,4% du parc des logements et 11,43% du parc de logements locatifs. L'Etat est propriétaire de 887 logements, dont 213 logements loués aux termes de la loi de 1979 et 674 logements de service. Les communes sont propriétaires de 1.780 logements dont 1.590 logements loués en vertu de la loi de 1979 et 190 logements de service, alors que le Fonds pour le logement à coût modéré est propriétaire de 1.163 logements subventionnés, 18 logis pour travailleurs étrangers seuls et 64 logis pour demandeurs d'asile. La Société Nationale des Habitations à Bon Marché est propriétaire de 146 logements locatifs, lesquels sont cependant soumis à la loi de 1955 sur les baux à loyer. Ainsi, le parc locatif soumis au régime de la loi de 1979 s'élève en tout à 2.966 unités, équivalent à 2,5% de l'ensemble du parc des logements.

La loi de 1979 favorise la création d'un parc locatif par les promoteurs publics par le biais d'un subventionnement étatique de 40% du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à la location. Or, surtout les autorités locales sont réticentes en ce qui concerne la mise en place d'un parc de logements locatifs subventionnés approprié en mettant en exergue des contraintes financières y résultant. C'est pourquoi les moyens financiers mis à la disposition des promoteurs publics sont considérablement augmentés à 70%, voire même à 75% du prix de construction ou d'acquisition, ceci pour inciter notamment les communes à participer plus activement à la création de logements locatifs et pour les aider à assumer ainsi leurs responsabilités dans la réalisation de l'objectif du droit au logement sur le plan local.

1.2. Introduire une garantie locative de l'Etat

En raison du fait qu'il existe un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs à loyer modéré, et que l'accès au parc locatif public ne saurait être garanti à bref délai, la mise en place d'une garantie locative de l'Etat facilitera à ceux qui disposent d'un revenu modeste pour accéder au logement locatif privé. En effet, les personnes à la recherche d'un logement locatif sur le marché privé sont souvent exposées à des dépenses considérables qui s'élèvent en principe à environ cinq fois le loyer mensuel, dont 3 loyers à titre de caution locative.

1.3. Introduire une aide d'épargne-logement généralisée et réactiver la garantie de l'Etat

Au cas où un emprunteur ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est actuellement autorisé à garantir, en vertu de l'article 3 et suivants de la loi de 1979, le remboursement de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur, à son conjoint ainsi qu'à leurs ascendants et descendants respectifs qui vivent dans le même ménage.

Les conditions pour l'obtention de cette garantie étatique sont principalement les suivantes:

- le requérant doit posséder un compte d'épargne auprès d'un seul et même établissement bancaire depuis 3 ans au moins pour autant que l'ouverture du compte en question ait été faite par un dépôt

minimum de 240 euros et que le compte ait été alimenté par des dépôts réguliers annuels de 290 euros au minimum;

- le requérant doit obtenir de la part d'un établissement financier un prêt correspondant à au moins 60% du coût à investir;
- le montant de la mensualité à payer ne doit pas dépasser 40% du revenu disponible du requérant;
- le taux d'intérêt débiteur maximum porté en compte par l'établissement financier ne peut pas dépasser les 10%;
- le montant maximum de la garantie de l'Etat ne peut dépasser la somme de 65.659,56 euros, correspondant en 2000 à l'indice moyen annuel de 529.74 de l'indice des prix de la construction.

Quant aux garanties accordées par l'Etat, leur nombre oscille en moyenne autour de seulement 22 unités par année. En effet, dans beaucoup de cas, les ménages n'ont pas suffisamment épargné pour pouvoir faire appel à la garantie de l'Etat. Pour que les ménages soient à l'avenir plus à même pour remplir ces conditions relatives à l'épargne exigées pour l'obtention d'une garantie de l'Etat, une aide d'épargne-logement est introduite dans la législation de 1979. Dans le cadre de cette aide, l'Etat versera en faveur de chaque nouveau-né un montant de 100 € sur un compte épargne-logement, ceci en vue de le faire bénéficier, le cas échéant, de la garantie de l'Etat ci-avant décrite.

En plus, il est opportun de majorer le montant maximum de la garantie de l'Etat du montant actuel de 12.500 € à 18.750 € (N.I 100), ceci pour pouvoir mieux tenir compte de l'évolution du prix des terrains et de la construction depuis 1979.

2. Créer un Observatoire de l'habitat

Compte tenu du fait que le logement ne constitue pas un bien économique ordinaire mais plutôt un élément de base conditionnant l'ensemble des autres aspects de la vie d'une population et que l'accès à un logement convenable est un impératif pour l'accès à d'autres droits de l'homme, il s'avère indispensable que le Grand-Duché se dote d'un instrument de récolte et d'analyse de données adapté à la complexité du domaine en question.

En effet, la forte croissance de la demande, la limitation de l'offre de logements, mais également et surtout la limitation de l'espace disponible pour l'extension de l'habitat et la quasi-non-existence de données fiables sur le fonctionnement du marché du logement et de ses composants rendent incontournables la création d'un observatoire de l'habitat. Il appartiendra à cet observatoire de collectionner et d'analyser, en collaboration avec d'autres services étatiques et communaux, les données influençant le marché du logement.

Moyennant la publication régulière de données conditionnant le fonctionnement du marché du logement et de ses composants, les acteurs privés et publics disposeront dès lors d'une aide d'orientation précieuse.

3. Agir en faveur de la mixité sociale

Pour concrétiser les potentialités de développement en matière de l'habitat en général et du logement en particulier, la loi de 1979 fournit toute une série d'aides étatiques revenant aux promoteurs publics, qui se proposent d'investir dans la réalisation de nouveaux établissements humains.

En effet, les participations étatiques dont bénéficient les promoteurs publics sont à l'heure actuelle principalement les suivantes:

- 50% du coût des frais d'étude des programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique;
- 40% du coût d'acquisition des terrains en vue de constituer des réserves foncières (ou une participation aux charges d'intérêt des emprunts contractés pour l'acquisition des terrains);
- 40% du coût d'acquisition du foncier en relation avec des logements vendus sur base d'un bail emphytéotique;
- 50% des frais d'aménagement des terrains à bâtir résultant de la démolition éventuelle de bâtisses existantes, de l'installation de l'infrastructure et de l'aménagement de places de jeux et d'espaces verts;

- 100% des charges d'intérêt des emprunts contractés pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction de logements, durant une période de 24 mois.

Face au défi du développement, les promoteurs publics sont invités à mettre tout en oeuvre pour redécouvrir l'habitat et pour arrêter l'éclatement des fonctions urbaines, la dispersion et la ségrégation de l'habitat, la flambée des prix du foncier, la pollution et les nuisances.

Ainsi, le nombre minimal de vingt-cinq unités de logement que doit actuellement comprendre en principe chaque projet est supprimé. Par contre, dans le souci de favoriser le brassage de la population, chaque projet doit comprendre au moins dix pour cent de logements locatifs, sauf dispense à prévoir dans le programme de construction d'ensembles.

Dorénavant, il est également loisible aux promoteurs publics de désigner dans leur parc locatif des logements qui, de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles, peuvent être loués non en fonction du règlement grand-ducal pris en exécution de l'article 30 de la loi de 1979, mais en vertu des dispositions de la législation sur les baux à loyer.

Inspiré par l'alinéa 3 de l'article 17 de la loi de 1979, aux termes duquel il est possible que, dans le cadre des projets réservés à la vente, le promoteur public procède – dans l'optique de garantir une certaine mixité sociale – à la vente de 40% des logements en dehors des dispositions relatives au logement subventionné, il sera à l'avenir également possible d'oeuvrer, certes dans des limites très serrées, en faveur d'une mixité sociale dans le secteur du locatif.

La construction et la location par des promoteurs publics de logis destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires ou de scientifiques venant de l'étranger pour une durée déterminée permettra également au logement subventionné de faciliter à ces catégories de personnes l'accès au logement.

Une base légale est donnée aux participations financières de l'Etat revenant aux employeurs se proposant de réaliser des logis pour travailleurs étrangers seuls. Tel est également le cas pour les participations étatiques à l'adresse des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat, hospices civils ou offices sociaux qui procèdent à la construction et à la location de logements qui sont loués aux termes du règlement grand-ducal pris en exécution de l'article 30 de la loi de 1979.

4. Réaliser des habitations bien conçues dans des structures urbaines de qualité

S'il est vrai que la production d'une offre de logements bien conçus accessibles à tous est la condition sine qua non du droit au logement, il y a lieu de se pencher sur la question *„quel pays voulons-nous pour demain et que devons-nous faire pour assurer également à l'avenir un développement harmonieux et durable de notre pays“*. En effet, les besoins de notre population ont, à côté de la dimension quantitative, une dimension qualitative en termes de cadre de vie quotidien des citoyens.

Dans cet ordre d'idées, il y a lieu de donner une base légale appropriée aux efforts à mener par le Fonds pour le logement à coût modéré (encore appelé „Fonds du logement“) dans le cadre de la réalisation de ses projets d'envergure pour répondre aux besoins de la population, aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie.

En effet, dès que les possibilités d'aménagement d'un site le permettent, des espaces conviviaux viennent s'intégrer aux alentours des constructions et dans les quartiers réalisés par le Fonds du logement. De même, dans le cadre des projets d'envergure engendrant une certaine concentration de la population, dont surtout des familles ayant des enfants à charge, des infrastructures spécialement étudiées pour les habitants et pour les jeunes sont généralement prévues.

Ainsi, les quartiers „Aal Esch“ à Esch-sur-Alzette, „Sauerwiss“ à Luxembourg-Gasperich et „Aal Eecherschmelz“ à Luxembourg-Eich disposent d'infrastructures socio-économiques, de garde et d'éducation, telles que crèche, magasin d'alimentation, restaurant, commissariat de police, surfaces de bureaux etc.

Ainsi, il a été possible de générer à côté de la mixité sociale une mixité des fonctions urbaines pour favoriser ainsi des quartiers de ville plus solidaires et plus équilibrés, dans l'esprit d'un développement harmonieux et durable.

Il a été profité de l'occasion pour donner une autre dénomination au Fonds pour le logement à coût modéré, lui permettant dorénavant de mieux afficher vers l'extérieur sa forte volonté d'oeuvrer en faveur de quartiers de ville et d'agglomérations de haute qualité.

Pour encourager davantage la création d'espaces conviviaux dans le cadre de projets d'envergure, la participation étatique maximale aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts est portée à soixante-dix pour cent.

Finalement, des participations étatiques supplémentaires sont prévues pour encourager les autorités locales à participer activement à la création de nouveaux lieux d'habitation. Par le biais d'un subventionnement de cinquante pour cent du prix de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre des projets de construction d'ensembles, l'Etat prendra désormais en charge une plus grande partie des frais découlant d'une population croissante suite à la création de nouvelles habitations.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

L'article 1er prévoit une extension de l'objet de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Tout d'abord, vu l'importance du besoin fondamental de disposer d'un logement dans notre société, il a été jugé utile d'ajouter parmi les objectifs de la loi „le droit au logement“. En effet, le logement est un facteur essentiel à l'intégration du citoyen dans la société et, partant, à la lutte contre l'exclusion sociale.

Etant donné que le Gouvernement entend prendre à court terme des mesures destinées à augmenter de manière substantielle le nombre de logements réservés à des étudiants, stagiaires et scientifiques venant au Grand-Duché, il convient d'étendre l'objet de la loi concernant l'aide au logement à cet égard.

De plus, en vue d'éviter une ségrégation sociale des quartiers et pour être en mesure de prendre des mesures pour assurer à chacun un logement de qualité qui tient compte de la notion du développement durable, il a été également ajouté l'objectif de la mixité sociale et de la qualité du logement dans la loi.

Article 2

Le Gouvernement a décidé d'étendre les activités du Fonds pour le logement à coût modéré (FLCM) et de changer sa dénomination en „Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“. Il convient dès lors de modifier l'article 2, point e), de la loi.

Plusieurs mesures prévues par le programme d'action „Logement“ adopté récemment par le Conseil de Gouvernement sont en train d'être concrétisées par le département du logement.

Parmi ces mesures, il convient de citer en premier lieu l'introduction du carnet de l'habitat, la création d'une aide étatique pour soutenir le financement de la garantie locative exigée par les bailleurs et la création d'un observatoire de l'habitat.

Vu l'importance de ces mesures pour la réalisation des objectifs prévues par l'article 1er de la loi modifiée du 25 février 1979, il est utile de les prévoir *expressis verbis* dans l'article 2 de cette loi.

Article 3

Vu l'inexistence de données fiables sur le fonctionnement du marché du logement et de ses différents composants, la création d'un Observatoire de l'habitat ayant pour tâche principale de collecter des informations en la matière et d'élaborer des statistiques y relatives, en collaboration avec d'autres institutions et organismes, est d'une utilité incontestée et reconnue par le Gouvernement afin de progresser enfin dans la connaissance du développement du logement et de l'habitat.

L'Observatoire de l'habitat sera institutionnalisé au sein du département ministériel ayant le Logement dans ses attributions. Un nouveau chapitre est à prévoir dans la loi de 1979 afin de donner une base légale à cet observatoire.

Un règlement grand-ducal déterminera les modalités de fonctionnement de l'observatoire.

Article 4

Le montant maximal de la garantie étatique est resté inchangé depuis 1979.

Compte tenu notamment de l'augmentation du coût de l'immobilier au Grand-Duché au cours des deux dernières décennies et partant du montant des prêts conclus de nos jours pour l'acquisition ou la construction d'un logement, il convient de le mettre à jour en le portant à 18.750 euros au nombre indice cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le STATEC.

Article 5

A l'heure actuelle, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par l'octroi de primes différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation de famille des bénéficiaires.

Vu la rareté des terrains à bâtir au Grand-Duché, il convient de ne pas encourager – par le biais de l'octroi de primes – la construction d'immeubles à usage d'habitation sur des terrains sur lesquels une utilisation rationnelle du sol n'est pas respectée. Le principe du développement durable revêt une importance de plus en plus grande dans la prise des décisions étatiques de nos jours. Il y a dès lors lieu de différencier dorénavant les primes, le cas échéant, selon un critère nouveau, à savoir selon le taux d'occupation du sol, à définir dans le cadre du règlement grand-ducal prévu à l'article 11, alinéa 3, de la loi modifiée du 25 février 1979.

Article 6

Le nouveau chapitre 2ter prévoit l'introduction d'une aide d'épargne-logement généralisée en faveur de chaque nouveau-né. La garantie de l'Etat prévue par les articles 3 à 10 de la loi de 1979 est seulement très peu sollicitée de nos jours. Pour faire renaître cette aide étatique et surtout pour rendre les gens plus conscient de l'importance d'épargner, il convient d'introduire une aide d'épargne-logement généralisée afin que les familles puissent un jour bénéficier de la garantie de l'Etat leur permettant d'accéder à un logement.

Les conditions et modalités pour pouvoir bénéficier d'une telle aide seront précisées dans un règlement grand-ducal.

Article 7

Beaucoup de ménages à revenu modéré ou faible se trouvent dans une situation financière où il est quasiment impossible pour ceux-ci d'accéder à la propriété d'un logement. Ils doivent, par conséquent, louer un logement sur le marché locatif privé au cas où ils n'ont pas la chance d'obtenir – à court ou à moyen terme – un logement du secteur locatif subventionné. A l'heure actuelle, il s'est révélé que de tels ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer un loyer, éprouvent surtout des difficultés à payer la garantie locative (dans la plupart des cas, elle s'élève à 3 mois de loyer; en plus, le loyer pour le 1er mois et éventuellement une commission d'agence doivent être payés d'avance) exigée par le bailleur au moment de la conclusion d'un bail à loyer.

Pour mettre de tels ménages en mesure d'accéder à un logement, il a été jugé utile de prévoir une aide étatique au financement de la garantie locative en insérant un nouveau chapitre y relatif dans la loi de 1979.

Les conditions et limites de cette participation ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation de ces conditions seront déterminées par un règlement grand-ducal.

Article 8

Etant donné que conformément à l'article 2 du présent projet, le Fonds pour le logement à coût modéré aura une nouvelle dénomination après l'entrée en vigueur du projet de loi, il convient de modifier tous les articles prévoyant l'ancienne dénomination.

Article 9

L'article 17 de la loi modifiée du 25 février 1979 prévoit les termes incorrects de „plan d'aménagement légalement établi“. Il est dès lors profité de l'occasion pour insérer dans la loi les termes plus appropriés de „projet d'aménagement“ respectivement de „plan d'aménagement“ prévus par la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes respectivement par la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

De plus, afin de favoriser la mixité sociale des quartiers, il est renoncé à la condition que les projets de construction d'ensembles doivent comprendre, sauf dispense du Ministre, au moins 25 logements ou places à bâtir.

Cet article prévoit cependant une condition nouvelle au texte actuel de l'article 17 de la loi, ceci afin de favoriser davantage le brassage de la population: ainsi, les projets de construction d'ensembles doivent dorénavant comprendre au moins 10% de logements locatifs. Une dispense peut toutefois être prévue dans un programme de construction d'ensembles si un ou plusieurs motifs légitimes ont été avancés par le promoteur public concerné.

Article 10

Au lieu des termes „logement social“, il convient de prévoir dans le texte de la loi le terme plus large de „Logement“.

En effet, notamment pour les projets de construction d'ensembles où 40% des logements peuvent être librement vendus par les promoteurs publics sur le marché privé, l'intervention du ministre ayant le „Logement“ dans ses attributions est plus appropriée.

Article 11

La loi de 1979 devrait prévoir la même terminologie que la loi modifiée du 27 juillet 1993 concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers. L'article 12 du projet prévoit dès lors les termes „demandeurs d'asile“ et „étrangers“ au lieu de „immigrants“.

En outre, l'article 12 étend le champ d'application de la participation étatique à la construction de logis pour étudiants, stagiaires et scientifiques. Le texte actuel de la loi de 1979 ne permet pas encore l'octroi d'une aide étatique à cet effet.

Parmi les opérations pouvant bénéficier d'une participation étatique figurent dorénavant également la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles. En effet, les communes sont très réticentes à réaliser ou à voir réaliser par le FLCM ou la SNHBM de nouveaux lotissements/logements subventionnés en l'absence d'une participation étatique importante aux frais découlant de la création d'infrastructures de garde ou d'éducation nécessaires en cas d'un accroissement substantiel des habitants d'une localité.

Article 12

Il convient de compléter le 2e tiret avec des installations qui n'ont pas été prévues par la loi de 1979, dont notamment l'installation de l'infrastructure de télécommunications ou d'un chauffage urbain.

Dans l'optique de la réalisation de structures urbaines de qualité, pour encourager les promoteurs publics à investir davantage dans la réalisation d'aménagements de places de jeux et d'espaces verts, la participation étatique aux frais relatifs à de tels aménagements a été augmentée de 50% à 70%.

Article 13

Comme il vient d'être énoncé à l'article 12, l'Etat entend participer aux frais de construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées par les promoteurs publics dans le cadre de projets de construction d'ensembles. Le montant maximal de la participation étatique est de 50% desdits frais.

Les conditions et modalités de cette aide seront précisées dans un règlement grand-ducal.

Article 14

En vue d'inciter les promoteurs publics visés à l'article 16 de la loi de 1979 à créer un parc locatif soumis au régime de la loi de 1979 répondant aux besoins actuels et futurs de la population du Grand-Duché, le montant maximal de l'aide étatique a été fondamentalement augmenté, à savoir de 40% à 70% du prix de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués.

Parmi les promoteurs publics, les communes peuvent même bénéficier, le cas échéant, d'une aide étatique de 75% du prix de construction ou d'acquisition si leur projet de construction ou d'acquisition de logements ne comporte que des logements locatifs.

Article 15

Compte tenu de l'article 10 du présent projet, l'alinéa 2 de l'article 27 de la loi de 1979 devient superflu. Il convient dès lors de supprimer cet alinéa.

Article 16

Il se pourrait qu'un promoteur public au sens de la loi de 1979 deviendrait lors de l'achat de biens immobiliers propriétaire d'un ou de plusieurs logements de qualité et/ou localisation exceptionnelles.

De tels logements pourraient également voir le jour en cas de construction de logements soumis à des contraintes urbanistiques et architecturales spéciales et étendues.

Pour de tels logements, il ne serait certainement pas approprié de les donner en location conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Par analogie avec la disposition prévoyant que 40% des logements réalisés dans le cadre d'un projet de construction d'ensembles peuvent être librement vendus sur le marché privé, il convient de soumettre de tels logements locatifs exceptionnels à la législation sur les baux à loyer, ce qui favoriserait la mixité sociale également dans le secteur locatif.

Article 17

Il convient de se référer à ce qui a été dit à propos des articles 1er et 12 du présent projet de loi.

Les promoteurs publics peuvent dorénavant bénéficier d'une participation étatique pouvant aller jusqu'à 100% de la création non seulement de logis pour travailleurs étrangers seuls ou demandeurs d'asile, mais également pour ceux destinés à l'hébergement d'étudiants, stagiaires ou scientifiques.

Article 19

Cet article insère dans la loi de 1979 les dispositions relatives à la participation étatique au prix de construction ou d'acquisition de logements locatifs par des associations sans but lucratif ou par des employeurs en faveur de ses travailleurs étrangers seuls. Ces dispositions n'avaient pas encore de base légale adéquate.

Une base légale est également donnée aux participations financières de l'Etat revenant à l'adresse des fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec l'Etat, hospices civils ou offices sociaux qui procèdent à la construction et à la location de logements conformément aux dispositions prévues par l'article 30 de la loi de 1979.

Article 20

L'article 54 de la loi modifiée de 1979 est modifié pour tenir compte de la nouvelle dénomination du Fonds pour le logement à coût modéré ainsi que de ses missions qui seront plus larges à l'avenir.

Article 21

Il convient de spécifier les missions incombant au nouveau „fonds pour le développement du logement et de l'habitat“. Ces missions iront dorénavant au-delà de la simple création de logements subventionnés.

Article 22

L'article 61 de la loi de 1979 concerne l'administration du fonds.

Vu que le nombre des organisations syndicales les plus représentatives a diminué, il n'y aura dorénavant que 3 membres qui représentent ces organisations syndicales au sein du comité directeur du fonds. Le nombre des membres du comité directeur est réduit en conséquence. Le comité directeur du fonds n'aura donc à l'avenir que 12 membres (au lieu de 13).

Une situation de partage des voix pourra alors se présenter. Il convient dès lors de prévoir qu'en pareille hypothèse, le président du comité directeur aura une voix prépondérante.

A l'heure actuelle, le Ministère de l'Intérieur compte deux représentants au sein du comité directeur. Etant donné que la présence d'un représentant du Ministère de la Famille au sein du comité directeur est souhaitée, il convient de concéder un des deux représentants du Ministère de l'Intérieur au Ministère de la Famille.

De plus, il est inséré dans la loi une disposition interdisant à des fonctionnaires d'assumer à la fois des fonctions de gestion au sein de l'établissement et des fonctions de surveillance de ce même établissement au ministère de tutelle. Une telle disposition avait été proposée à l'époque par le Conseil d'Etat à propos du projet de loi portant création de l'établissement public dénommé „Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“.

FICHE FINANCIERE

Pour ce qui est de l'impact financier de la présente loi, il y a lieu de noter les coûts suivants:

1) Observatoire de l'habitat

a) *Partie externe*

Phase 1: Préparation d'un cahier des charges

1. Etudes préalables,
2. Objectifs et résultats attendus,
3. Sources, outils et méthodes d'analyse,
4. Acquisition de matériels informatiques,
5. Organisation, moyens et délais,
6. Restitution des informations et communication,
7. Prise en compte du plan sectoriel „logement“.

<i>Phase 1</i>				
<i>postes</i>		<i>mois</i>	<i>coût unitaire</i>	<i>coût total</i>
personnel	chercheur senior	1	7.700	7.700
	chercheur junior	3	6.500	19.500
	géomaticien	1	6.500	6.500
	informaticien	1	6.900	6.900
	technicien	1	4.300	4.300
matériel	logiciels			20.000
déplacements			justificatifs	700
divers			justificatifs	200
<i>sous-total</i>				65.800

Phase 2: Mise en oeuvre du cahier des charges

1. Développement de partenariats,
2. Collecte et gestion de l'information,
3. Premiers traitements et analyses de l'information,
4. Monitoring du plan sectoriel „logement“.

<i>Phase 2</i>				
<i>postes</i>		<i>mois</i>	<i>coût unitaire</i>	<i>coût total</i>
personnel	chercheurs senior	2	7.700	15.400
	chercheurs junior	4	6.500	26.000
	géomaticien	6	6.500	39.000
	infographiste	3	6.000	18.000
	technicien	6	4.300	25.800
déplacements			justificatifs	1.000
divers			justificatifs	500
<i>sous-total</i>				125.700
frais généraux		Forfait	12%	22.980
<i>sous-total</i>				22.980
Total général en euros HT				214.480

Phase 3: Suivi et exécution du cahier des charges (à réaliser par un bureau externe)

Le coût annuel du suivi et de l'exécution du cahier des charges est estimé à 140.800 euros par année.

b) Partie interne

Un agent public assurera la liaison entre le bureau externe et le département du logement. En tant que membre de la carrière supérieure, son coût est évalué à 56.693 euros par année.

**2) Majoration du montant maximal de la garantie de l'Etat
à dix-huit mille sept cent cinquante euros**

Il est impossible d'évaluer le futur impact de cette mesure étatique. Cependant, il y a lieu de noter que depuis l'introduction de la garantie de l'Etat en 1979, aucune intervention de l'Etat, suite à la défaillance d'un créancier, n'a été demandée.

3) Introduction d'une aide l'épargne-logement

Etant donné que l'allocation de cette aide demande une préalable ouverture d'un compte épargne-logement moyennant un dépôt d'au moins 240 euros, il est fort probable qu'en faveur de quelque 2/3 des nouveaux-nés, cette aide sera allouée. Dans ces conditions, le coût s'élèvera à environ 5.227 naissances/an en moyenne x 2/3 x 100 euros = 348.473 euros par année.

4) Introduction d'une aide au financement de garanties locatives

Avec un volume de 100 dossiers par année et un échec d'un quart des affaires, sur base d'une moyenne de loyer de 600 euros par mois, le coût de cette mesure s'élèvera à quelque 100 (dossiers) x 3 x 600 (loyers) x 1/4 (échecs) = 45.000 euros par année.

5) La construction de logis pour étudiants, stagiaires ou scientifiques

La réalisation de 2.000 logis pour étudiants, stagiaires ou scientifiques générera un investissement à charge de l'Etat de quelque 2.000 x 50.000 euros = 100 millions euros, à répartir sur plusieurs exercices budgétaires.

**6) Participation jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent
aux frais résultant de l'augmentation des places de jeux et d'espaces verts**

En tenant compte du nombre des projets inscrits dans le 8ème programme de construction d'ensembles qui affiche quelque 2.500 nouveaux logements destinés à la vente, dont 2.000 seront vendus à court et à moyen terme dans le cadre de la loi de 1979 avec en moyenne un investissement de 15.000 euros par logement en faveur des places de jeux et espaces verts, le coût de cette mesure s'élèvera à : $2.000 \times 1.500 \times 25 \%$ ($75 \% = \text{taux nouveau} - 50 \% = \text{taux actuel}$) = 750.000 euros à répartir sur plusieurs exercices budgétaires.

**7) Participation de l'Etat jusqu'à concurrence de cinquante pour cent au
prix de construction de l'infrastructure de garde et d'éducation réali-
sées dans le cadre de projets de construction d'ensembles**

En tenant compte du nombre des projets d'envergure (plus que 100 logements par projet) inscrits dans le 8ème programme de construction d'ensembles, quelque 14 projets sont éligibles pour l'application de cette nouvelle mesure générant un besoin d'environ $2 \times 14 = 28$ structures d'accueil et d'éducation dont le coût unitaire est estimé à 175.000 euros. Ainsi, le coût total de cette mesure s'élèvera à 4.900.000 euros à répartir sur plusieurs exercices budgétaires.

**8) Participation de l'Etat jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent
du prix de construction de logements destinés à être loués par les pro-
moteurs publics, respectivement soixante-quinze pour cent lorsque le
promoteur public est une commune qui procède à la réalisation d'un
projet exclusivement réservé à la location**

Quelque 2/3 des logements à réaliser par les communes et inscrits dans le 8ème programme de construction d'ensembles sont éligibles pour cette mesure visant à augmenter la participation de 40 à 75%. Le coût de cette mesure s'élèvera à $\frac{2}{3} \times 470 \text{ (unités)} \times 124.000 \text{ euros (coût)} \times 35\%$ ($75 \% = \text{taux nouveau} - 40\% = \text{taux actuel}$) = 13.598.667 euros à répartir sur plusieurs exercices budgétaires.

Les logements réalisés par le Fonds pour le logement à coût modéré ne sont pas concernés, alors que pour l'introduction de cette mesure, la majoration du taux de subventionnement sera intégralement imputée sur l'annuelle dotation en capital.

Pour ce qui est du coût des logements réalisés par les autres promoteurs inscrits dans le 8ème programme, quelque 22 logements sont concernés, de sorte que le coût de cette mesure s'élèvera à $22 \times 124.000 \text{ euros} \times 30\%$ ($70\% = \text{taux nouveau} - 40\% = \text{taux actuel}$) = 818.400 euros.