

LES PROBLEMES RELATIFS A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AU

GRAND-DUCHE

A V I S

=====

Luxembourg, le 18 mai 1971

SOMMAIRE

Page :

1. INTRODUCTION.....	1
11. Rétroactes.....	1
111. l'aspect économique.....	1
112. l'aspect social.....	1
113. l'aspect technique.....	1
114. l'aspect financier.....	2
12. Considérations générales.....	3
2. LES OBJECTIFS.....	5
21. L'aspect juridique.....	5
22. Les types de logements.....	6
221. La maison unifamiliale ou l'appartement	6
222. Les logements pour personnes âgées.....	8
223. Les foyers pour personnes seules.....	8
23. L'implantation du point de vue géographique et du point de vue sociologique.....	8
24. La surface.....	9
25. L'hygiène et le confort.....	10
3. LES BESOINS.....	11
31. Les besoins en chiffres absolus.....	11
311. Augmentation du nombre de constructions habitées entre 1960 et 1969.....	11
312. Augmentation du nombre des ménages entre 1960 et 1969.....	12
313. Relation du nombre de logements par rapport aux constructions.....	12
314. Conclusion.....	14
32. Les besoins par rapport aux différents cri- tères de qualification des logements.....	14
33. Les résultats de l'enquête.....	15

## II

Page :

4. LES MOYENS.....	17
41. L'action sur les terrains à bâtir.....	17
42 + 43. L'action sur le coût de la construc- tion .....	21
44. L'action sur le plan de l'organisation des services publics en général.....	23
45. Le fonds du logement social.....	24
46. Les aides individuelles.....	26
47. L'estimation de la charge budgétaire.....	28
5. CONCLUSION.....	29

## 1. INTRODUCTION

### 11. Rétroactes

Par lettre du 8 décembre 1970 le Conseil Economique et Social a été saisi d'une demande du Gouvernement le priant d'émettre un avis sur les problèmes relatifs à la construction de logements au Grand-Duché.

A la même date, Monsieur Pierre WERNER, Ministre d'Etat, a analysé devant le Conseil les différents aspects du problème soulevé. Ils concernent notamment :

#### 111. l'aspect économique;

- . le marché du bâtiment dans le cadre de l'économie nationale;
- . la constatation des besoins en nouveaux logements;
- . le prix de la construction;
- . la capacité des entreprises de construction et de l'artisanat;

#### 112. l'aspect social;

- . la promotion de la construction de logements sociaux et à bon marché;
- . les méthodes de financement;
- . la disponibilité de terrains à bâtir;
- . les lotissements;
- . les promoteurs de programmes de construction;
- . la mission de la société nationale des habitations à bon marché;
- . les efforts des industriels;
- . le rôle des communes (expropriation par zone);

#### 113. l'aspect technique;

- . les méthodes de construction, les nouveaux matériaux, les maisons préfabriquées;

- . la qualification professionnelle de la main-d'oeuvre;
- . les questions d'aménagement du territoire;

114. l'aspect financier;

- . les primes de logement;
- . les prêts immobiliers;
- . les contrats de location;
- . la vente entre le promoteur et le candidat acquéreur;
- . l'épargne-logement;
- . la fiscalité;
- . l'imposition des plus-values de terrains.

En fait, la matière visée est réglementée par de nombreux textes auxquels il incombait au Conseil de prendre tels égards que de droit et dont il convient de citer notamment :

- loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes;
- législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique
  - . l'article 16 de la Constitution;
  - . l'article 545 du Code Civil;
  - . la loi du 17 décembre 1859 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique;
  - . la loi du 4 mars 1896, concernant l'expropriation par zone pour cause d'utilité publique;
  - . la loi du 7 août 1961 relative à la création d'un fonds d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg telle qu'elle a été modifiée par la loi du 28 août 1968;
  - . la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes;

- loi du 29 mai 1906 concernant les habitations à bon marché;
- loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer;
- arrêté grand-ducal du 9 juillet 1929 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 26 avril 1929, concernant le Service des Logements Populaires créé par l'Etat pour l'allocation de crédits à taux d'intérêts réduit pour habitations à bon marché, biens ménagers et jardins ouvriers et pour l'amélioration hygiénique des logements;
- règlement ministériel du 8 mai 1969 modifiant les arrêtés ministériels du 15 juin 1959, du 2 janvier 1963, du 10 août 1965, du 12 mai 1966 et du 8 septembre 1967, concernant la réglementation aux primes accordées dans l'intérêt de l'habitat, tel qu'il a été modifié dans la suite;
- règlement ministériel du 24 février 1970 modifiant le règlement du 1er juillet 1963 relatif aux subventions en vue de l'amélioration du logement des ouvriers étrangers.

## 12. Considérations générales

A la fin de la dernière guerre mondiale la pénurie en logements a été telle que l'intervention du Gouvernement s'est avérée indispensable (loi du 28 juin 1946, prorogée par l'arrêté grand-ducal du 19 juin 1948 et codifiée par la loi du 14 février 1955). Cette situation s'est nettement améliorée au cours des années.

Si à l'heure actuelle l'on ne peut plus parler d'une crise de logements proprement dite, il faut cependant examiner si, à la suite de l'évolution rapide de

la population, notamment d'origine étrangère, l'éventail des possibilités de location ne se rétrécit pas trop et si, à la suite des tendances inflationnistes, l'accès à la propriété n'a pas été rendu plus difficile que par le passé.

Il faudra également étudier quelles seront les conséquences sur le logement de la politique d'immigration active mise en oeuvre en vue d'accélérer la croissance économique et d'atténuer les effets résultant de la structure déficiente de la population active, suite au vieillissement, à la réduction de la durée du travail et à la prolongation de la scolarité. Si le solde migratoire annuel moyen de travailleurs étrangers a été de 2.350 pour 1961-1965 et 1.000 pour 1966-1970, il faudra examiner si pour la période 1971-1975 la réalisation d'un solde comparable à la période de 1961-1965 ne se heurte pas à un manque de logements adéquats.

Aussi les solutions à apporter aux problèmes du logement sont-ils de deux ordres :

- . procurer, dans les plus brefs délais, surtout à cette nombreuse main-d'oeuvre étrangère, des logements décents afin qu'elle se fixe, avec ses familles dans notre pays. Si cette prémisse ne se réalise pas, nombre de ces travailleurs étrangers quitteront le pays et les problèmes que rencontrent actuellement divers secteurs de notre économie se trouveront aggravés d'autant;
- . donner à la plus grande masse de la population, la possibilité d'occuper, de préférence à titre de propriétaire, un logement répondant aux aspirations et aux exigences de la société dans laquelle nous vivons.

Il s'agira de quantifier, de qualifier et de localiser les besoins existants afin de leur trouver les solutions appropriées.

## 2. LES OBJECTIFS

Après avoir fixé comme objectif essentiel, en matière de politique du logement, de procurer à la population la possibilité d'occuper ou de posséder des logements décents, le Conseil Economique et Social se propose d'analyser cette approche du point de vue :

- de l'aspect juridique;
- du type de logement;
- de l'implantation;
- de la surface habitable;
- de l'hygiène.

### 21. L'aspect juridique

Le Conseil Economique et Social estime qu'il serait préférable que le logement fût la propriété de son occupant. Un tel état des choses présente en effet les avantages suivants :

- les conflits d'intérêt entre propriétaire et locataire se trouveraient réduits d'autant;
- le coût du logement pour la collectivité sera probablement moindre en présence de la propension de l'occupant propriétaire à sauvegarder l'immeuble dans un meilleur état d'entretien;
- il en découle des effets psychologiques et sociologiques positifs, bien que difficilement quantifiables;
- la propriété d'un immeuble constitue un patrimoine qui met son titulaire à l'abri de revirements imprévisibles de sa situation économique et sociale.

En fait, notre population a d'ailleurs toujours marqué sa préférence pour l'accès à la propriété de son logement, si bien qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre le but objectivement souhaitable et les dispositions subjectives de la plupart des ménages.



Aussi les statistiques démontrent-elles que la proportion des occupants propriétaires est dans notre pays relativement élevée par rapport à l'étranger.

Dans ces conditions, il s'agira d'empêcher qu'à la suite de facteurs perturbateurs la tendance ainsi constatée ne vienne à se renverser, mais de faire en sorte qu'au contraire elle puisse se réaliser aussi pleinement que possible. Il s'agira donc de créer sous des conditions acceptables les moyens pour réaliser cet objectif. Il en sera traité dans le chapitre afférent.

Dans la mesure toutefois où l'accès à la propriété n'est pas réalisable ou voulu, la politique du logement devra assurer la disponibilité de logements devant faire l'objet d'une location et qui, tout en répondant aux normes applicables en la matière, resteront abordables par rapport aux moyens d'existence des intéressés.

## 22. Les types de logements

Sont à considérer :

- la maison unifamiliale;
- l'appartement;
- le logement pour personnes âgées;
- les foyers pour personnes seules.

### 221. La maison unifamiliale ou l'appartement

Des considérations du même ordre que celles qui ont été émises en faveur du choix pour la propriété du logement paraissent plaider également pour une option au profit de la maison unifamiliale.

Selon certains experts cette forme de logement serait même également d'un moindre coût pour la collectivité, tant du moins qu'il y a une disponibilité suffisante de terrains à bâtir.

Etant donné cependant que de nombreux terrains à bâtir sont encore disponibles et que l'on ne se trouve pas en présence d'une pénurie des terrains, il est très difficile en fait d'apprécier qui des deux types de construction, la maison unifamiliale ou l'appartement, revient moins cher.

Si d'un côté la maison unifamiliale exige une infrastructure plus coûteuse (routes, services publics etc.), si le problème du transport peut se poser et si le coefficient d'utilisation pour un appartement est plus favorable, ce dernier moyen de construction occasionne d'un autre côté des frais spéciaux nullement négligeables (garage, concierge, ascenseur, espaces verts). Il s'y greffe le problème du bruit et de la vie des enfants.

Tant dès lors que la question du coût ne fait pas pencher la balance du côté d'une préférence pour l'appartement, il paraît indiqué de poursuivre plutôt la réalisation de maisons unifamiliales.

D'ailleurs il est constaté que la plupart des gens donnent leur préférence à ce type de maisons.

Si les réalités économiques devaient cependant nous obliger à orienter la construction plutôt vers la réalisation d'appartements, il faut se demander si les goûts et les aspirations de la population ne devraient pas être influencés pour la guider vers cette solution de rechange.

222. Les logements pour personnes âgées

Le fait que peu de petits appartements ont été construits jusqu'ici ne veut pas nécessairement dire qu'une telle demande n'existe pas. Au contraire, il est plus que probable que l'offre d'appartements de ce genre créerait une demande immédiate. Cependant pour stimuler cette demande et pour éviter l'aggravation de l'isolement et des autres problèmes des personnes âgées, il s'agira de localiser ces constructions au sein des agglomérations et de les combiner avec des foyers sociaux.

223. Les foyers pour personnes seules

La création de ces foyers constitue un besoin dont la réalisation revêt un caractère urgent, tant pour les nombreux ouvriers étrangers résidant sans leur famille au Luxembourg que pour les autochtones.

23. L'implantation du point de vue géographique et du point de vue sociologique

- L'implantation des logements du point de vue géographique devrait assurer un juste équilibre entre le phénomène inévitable de la concentration dans les agglomérations urbaines d'une part et la nécessité d'une décentralisation souhaitable du point de vue humain d'autre part, étant entendu qu'il faudra de toute façon arriver à séparer la localisation des habitations par rapport aux centres industriels. Il s'agit dès lors non seulement d'un problème d'urbanisation mais également d'une question essentielle de l'aménagement du territoire et de l'organisation des transports publics.

- Du point de vue sociologique, il faut veiller à ce que la répartition de la population se fasse, dans la mesure du possible sans regroupement par appartenance socio-professionnelle pour assurer l'homogénéité de la population prise dans son ensemble, même si cela ne peut être atteint qu'à un degré moindre dans le cadre de complexes créés en relation avec l'implantation d'une grande industrie.

#### 24. La surface

La surface du logement et l'agencement des parties composant le logement sont les plus importants parmi les facteurs qui déterminent l'habitabilité du logement.

Aussi certains pays, comme la Belgique, l'Allemagne, l'Autriche, l'Italie et la France, ont-ils imposé par la voie réglementaire des surfaces minimales pour logements par types de ménage, alors que d'autres pays suivent des recommandations.

Sur le plan international, le Comité Permanent "Loyer et Revenu Familial" de la Fédération Internationale pour l'Habitation, l'Urbanisme et l'Aménagement des Territoires et la Commission du Logement Familial de l'Union Internationale des Organismes Familiaux ont arrêté le 11 avril 1957 des surfaces minimales d'habitation en fonction des dimensions de la famille. Ces normes (voir annexe No 1) n'ont pas un caractère contraignant, elles correspondent à de simples recommandations.

Au Luxembourg, le législateur n'a pas fixé de normes précises, si ce n'est pour l'octroi des primes de construction ou d'acquisition. D'autre part, la Société Nationale des Habitations à Bon

Marché se conforme volontairement à des normes de surfaces minimales. La comparaison du résultat d'une enquête portant sur les surfaces des logements dans les principaux pays européens fait apparaître qu'au Luxembourg des normes ont été atteintes qui sont supérieures à celles de l'étranger.

Le Conseil Economique et Social estime que les nouveaux logements sociaux projetés devraient être conformes aux normes minimales établies par le Comité Permanent "Loyer et Revenu Familial" de la Fédération Internationale pour l'Habitation, l'Urbanisme et l'Aménagement des Territoires et la Commission du Logement Familial de l'Union internationale des Organismes Familiaux à Cologne.

#### 25. L'hygiène et le confort

Tout logement nouvellement construit devrait comprendre, ceci pour satisfaire à ce qu'il est permis de considérer comme normes minima dans les conditions actuelles et par conséquent sans considération du facteur coût, les éléments suivants :

- électricité;
- eau;
- égout;
- gaz (éventuellement);
- cabinet d'aisance réservé au ménage, à l'intérieur du logement;
- bain ou douche;
- chauffage central.

### 3. LES BESOINS

Les objectifs ayant été définis dans le chapitre précédent, il s'agira de vérifier s'ils sont atteints en fait et, dans la négative, de chiffrer les besoins qui résultent de la confrontation de la réalité avec le but à atteindre.

#### 31. Les besoins en chiffres absolus

A cet égard, il convient de chiffrer d'abord le besoin en logements en nombre absolu.

Pour ce faire, le Conseil Economique et Social a admis comme hypothèse de travail que la situation en matière de logements telle qu'elle s'est dégagée du recensement de la population au 31 décembre 1960, était satisfaisante pour vérifier, sur la base des données sur l'évolution ultérieure fournies par le Statec (voir annexe No 2), dans quelle mesure les besoins ont ou n'ont pas été satisfaits.

Il en découle les constatations suivantes :

#### 311. Augmentation du nombre de constructions habitées entre 1960 et 1969

1969	80.800
1960	71.641
	<hr/>
Solde :	9.159

augmentation de 12,8 %

Les 80.800 constructions se décomposent comme suit :

- 52.500 unifamiliales
- 28.300 multifamiliales ou mixtes.

312. Augmentation du nombre des ménages entre 1960 et 1969

1960	95.552
1969	104.800
<hr/>	
Solde :	9.248 (environ 1.000 par an)

augmentation de 9,8 %.

313. Relation du nombre de logements par rapport aux constructions

nombre de logements en 1960 :	94.962
nombre de constructions habitées en 1960 :	71.641
coefficient des logements par rapport aux constructions habitées :	<u>1,33</u>

- En constatant que le nombre de ménages par construction habitée est également de 1,33 (tableau 44), on peut en déduire qu'en moyenne pour 1 logement on a 1 ménage.

On aurait dû ainsi bâtir entre 1960 et 1969 au moins 9.248 logements pour satisfaire les besoins nouveaux (en considérant qu'en 1960 il n'y avait ni manque, ni excédent de logements).

- Les 80.800 constructions habitées de 1969 représentent 105.504 logements (coefficient appliqué = 1,30), ce qui ferait :

1960	94.962 logements
1969	105.504 logements
Solde :	10.542 logements

moyenne annuelle environ 1.170 logements

(ce qui aurait couvert les besoins en ce qui concerne l'augmentation des ménages pour la période 1960 -1969).

- Il faudra considérer cependant :

- que le taux de renouvellement est de 1,3 % par an sur 105.504 logements = 1.370. (Ce taux, inférieur à celui de l'Allemagne (1,6), se justifie en présence du mode de construction pratiqué au Luxembourg, bien qu'il faille s'attendre que malgré ce mode de construction, la longévité des logements finira par ne plus dépasser 50 années, en raison de la défection manifestée à l'égard des vieilles constructions);

- que jusqu'en 1975 7.500 étrangers (ouvriers frontaliers non compris) se fixeront au pays;

en appliquant le coefficient de 1,6 personnes par ouvrier migrant, on en vient à 12.000 personnes, et en comptant 4 personnes par ménage, il en résulte 3.000 ménages ou logements (le nombre de personnes par ménage n'étant pas automatiquement identique à celui qui résulte du coefficient de personnes par travailleur étranger);

en répartissant la venue des 3.000 ménages sur 5 ans, il y aura un besoin annuel en logements nouveaux de 600 unités.



- . que le nombre des ménages a augmenté en moyenne de 1.020 par an entre 1960 et 1969;
- . que la migration intérieure par commune en 1969 (excédents positifs) se chiffre à 1.026 personnes, ce qui fait environ 320 ménages (coefficient 3,23).

#### 314. Conclusion

Il faudrait donc prévoir annuellement les chiffres suivants en logements nouveaux :

- a) 1.020 pour augmentation de ménages  
immigration comprise; moyenne annuelle entre 1960 et 1969 = 400 ménages d'immigrants
  - b) 200 pour immigration supplémentaire  
(évolution 70 - 75) 400 ménages étant déjà compris sub a
  - c) 1.370 pour renouvellement
  - d) 320 pour migration intérieure
- Total : 2.910 logements par an.

Ce chiffre dépasse largement le rythme des réalisations faites par le passé (1.170 logements) d'autant plus que l'on constate un ralentissement durant les dernières années.

#### 32. Les besoins par rapport aux différents critères de qualification des logements

Pour apprécier la situation en matière de logements par rapport aux différents critères qualificatifs dégagés dans le chapitre concernant les objectifs, le Conseil Economique et Social n'a malheureusement pu disposer que de données fragmentaires

tant en ce qui concerne les échantillons recensés que pour ce qui est de l'évolution dans le temps.

Or, s'il s'en dégage qu'en ce qui concerne

- la proportion des propriétaires par rapport aux locataires;
- la proportion des maisons unifamiliales par rapport aux constructions à logements multiples;
- l'implantation géographique;
- la surface et
- le confort;

la situation se trouve être relativement meilleure chez nous qu'à l'étranger, on peut estimer néanmoins qu'elle est loin d'être idéale, surtout en ce qui concerne les catégories socio-professionnelles les moins favorisées et que par conséquent le problème du logement est avant tout un problème du logement social.

### 33. Les résultats de l'enquête

Pour vérifier le résultat de ces estimations macro-économiques, le Conseil Economique et Social a fait procéder à une enquête auprès des salariés des entreprises industrielles luxembourgeoises occupant plus de 100 personnes, étant supposé que l'échantillonnage ainsi recensé est représentatif de la situation des personnes relevant de la politique du logement social.

Or si l'on chiffrait par extrapolation de cette enquête les besoins en logements nouveaux tels qu'ils ont été exprimés par les recensés, le nombre de logements à construire dépasserait celui calculé sub. 31.

En effet, sur 22.800 personnes questionnées, 5.900 (26 %) désirent changer de logement à plus ou moins brève échéance. Il est évident cependant qu'il faut faire la part du subjectif dans l'expression de ces désirs, si bien que les résultats du calcul ne paraissent pas être infirmés par l'enquête.

Il n'en reste pas moins que même en faisant la part du sub-

jectif, les besoins des recensés en matière de logements, sont proportionnellement beaucoup plus forts que ceux qui ont été constatés pour l'ensemble de la population, et ce sous le quadruple point de vue

- du changement de la situation juridique de l'occupant (locataire-propriétaire) (60 %);
- de la nécessité du renouvellement (11 %);
- de l'insuffisance de la surface (8 %);
- du désir de se rapprocher du lieu de travail (migration intérieure) (6,7 %).

L'enquête a donc confirmé, pour autant que de besoin, que le problème du logement est un problème de logement social.

34. Il se dégage de ce qui précède qu'il existe un besoin en matière de logement tant du point de vue quantitatif que qualitatif. L'ordre de grandeur de ces besoins peut surprendre à première vue, surtout si l'on prend en considération la constante amélioration des revenus réels. Le défaut d'un parallélisme entre cette dernière évolution et la situation en matière de logements, paraît devoir être attribué

- à la naissance de besoins de consommation nouveaux, comportant un affaiblissement de l'effort vers l'accès à la propriété;
- à l'évolution discordante entre le coût des métiers du bâtiment et celui des autres produits, alors que les méthodes de fabrication des premiers sont restées largement de caractère artisanal, de sorte que le relèvement des salaires réels y est pratiquement synonyme de renforcement du coût;
- à l'écart qui finit par se creuser nécessairement entre les loyers fixés sur la base de considérations sociales et la rémunération du prix en hausse investi dans la construction, ce qui a pour effet d'empêcher les capitaux privés d'être placés dans des constructions destinées à la location, du moins sous forme de logements sociaux.

#### 4. LES MOYENS

L'ordre de grandeur et les particularités des besoins constatés par rapport à l'objectif à atteindre sont tels qu'il paraît difficile d'y pourvoir par les moyens existants, étant donné que ceux-ci, sans qu'on puisse leur dénier leurs mérites, n'ont précisément pas pu éviter la naissance de la situation prédécrite.

Aussi faudra-t-il tant réformer les moyens existants que créer des moyens nouveaux dans le double but

- d'agir sur le coût du logement et, dans la mesure où ce moyen est insuffisant,
- d'apporter les correctifs et les mesures nécessaires et adéquates pour atteindre le but voulu.

##### 41. L'action sur les terrains à bâtir

A cet égard, il est constaté à titre de prémisse que :

- la superficie des terrains susceptibles d'être aménagés pour la construction est encore suffisamment étendue, mais encore faudra-t-il la viabiliser;
- le prix des terrains viabilisés est en constante augmentation et ce dans une proportion plus forte que le coût de la viabilisation.

Une action sur les prix s'impose de ce fait. Elle peut s'opérer de plusieurs façons.

411. Une première action sur l'offre pourrait résulter de l'intervention des collectivités publiques (communes, Etat), qui céderaient les terrains leur appartenant, à des prix raisonnables, à des gens qui ne sont pas déjà propriétaires d'une

maison et qui s'engagent à bâtir :

- . pour eux-mêmes;
- . dans les 2 ans après l'acquisition du terrain;
- . et sous la condition qu'ils ne vendront pas cette nouvelle maison avant 10 ans.

Une partie des terrains expropriés du plateau du Kirchberg devrait notamment être affectée par l'Etat à de telles fins.

412. Dans la mesure où les collectivités publiques n'ont pas assez de terrains à mettre en vente, le fonds du logement social, dont il sera question plus loin, devrait se porter acquéreur de terrains pour les céder à des prix normaux et sous des conditions bien déterminées à d'éventuels promoteurs en vue de leur revente à des particuliers répondant aux exigences indiquées ci-dessus.

A cet égard, il est relevé qu'il est plus rationnel de faire subventionner les coûts de l'infrastructure du promoteur que d'agir par voie d'octroi de primes de construction, alors que ces dernières ont pour effet de faire monter les prix des terrains.

Quant au choix des promoteurs, la Société Nationale d'Habitations à Bon Marché se présente comme le promoteur type.

D'autre part, il existe des sociétés de construction qui sont intéressées davantage à la construction qu'à la spéculation sur les terrains; à celles-là on devrait pouvoir accorder également le statut de promoteur et les facilités qui en découlent pourvu qu'elles soient d'accord d'accepter notamment les conditions fixées pour le prix de revente du terrain.

Enfin, la fonction de promoteur pourrait être assumée par les employeurs qui entreprendraient une action en faveur du logement des membres du personnel de leur entreprise.

413. Pour augmenter l'offre des terrains et pour faciliter par conséquent l'achat de ceux-ci, tant par les particuliers que par les collectivités et/ou le fonds, on pourrait songer à taxer la possession et/ou la vente des surfaces à vocation de terrains à bâtir.

Théoriquement une telle imposition pourrait se faire

- sous forme d'une progressivité de l'impôt foncier en fonction de la durée de la non-utilisation systématique et volontaire d'un terrain à bâtir;
- par une imposition de la plus-value réalisée lors de la vente du terrain.

Le Conseil Economique et Social s'est déjà prononcé, par souci d'équité, en faveur d'une réforme des dispositions en matière d'impôt sur le revenu de manière à taxer, dans tous les cas, dans le chef des particuliers, la plus-value non-monétaire réalisée lors de la vente d'immeubles.

Une telle mesure ainsi que celle qui est visée ci-dessus, si elles étaient efficaces sur le comportement des propriétaires, pourraient toutefois ne pas avoir l'effet voulu sur l'évolution des prix du moment que ces charges sont susceptibles d'y être répercutées.

414. L'apparition des collectivités publiques et/ou du fonds du logement sur le marché des terrains, tout en étant inspirée du souci d'augmenter l'offre et par conséquent de baisser le prix des terrains à bâtir, pourrait cependant avoir un effet

contraire par le fait de renforcer la demande et partant le prix des surfaces ayant la vocation de terrains à bâtir.

Dans ces conditions, il paraît difficile d'éviter

- et une réglementation du prix des terrains;
- et une réforme de la législation en matière d'expropriation.

Ces deux ordres de mesures paraissent d'ailleurs devoir être conçus dans une vue d'ensemble.

D'une part, en effet, l'expropriation n'influence que très modérément les prix du marché libre et crée par conséquent une iniquité entre les personnes faisant l'objet d'une telle mesure d'une part et les ayants-droits, ainsi que les propriétaires voisins de ces personnes d'autre part.

D'autre part, si l'expropriation doit se faire au prix du marché, elle ne résoud pas le problème du niveau des prix des terrains.

La réglementation du prix trouve d'ailleurs sa justification dans le double fait

- que les terrains, n'étant pas susceptibles d'être augmentés comme les autres produits offerts sur le marché, sont tout désignés pour faire l'objet d'une mesure valable en économie de pénurie;
- que la valeur des terrains est largement fonction des dépenses d'infrastructure engagées par les collectivités publiques.

Le contenu de cette réglementation pourrait consister dans un classement des terrains, compte tenu de leur destination actuelle, dont les valeurs devraient être arrêtées à leur niveau actuel, lequel ne pourrait varier à l'avenir qu'en fonction de l'érosion monétaire et de l'évolution des facteurs intervenant dans le coût de la viabilisation. Il est évident que les décisions administratives afférentes doivent pouvoir faire l'objet d'une réclamation préalable et d'un recours de pleine juridiction.

Si à longue échéance une telle réglementation des prix des terrains devait conduire à une réglementation des prix des constructions, les difficultés d'élaborer une telle réglementation, à la supposer inévitable, ne devraient cependant pas différer la mesure préconisée pour les terrains.

Quant à la réforme de la législation sur l'expropriation, elle devrait porter moins sur le principe que sur une ouverture plus large de cet instrument à des personnes autres que l'Etat et les communes, ainsi que dans un assouplissement considérable de la procédure, notamment pour en accélérer l'aboutissement.

#### 42. L'action sur le coût de la construction

D'après les experts entendus par le Conseil Economique et Social, il paraît difficile d'abaisser le coût de la construction dans les conditions actuellement données.

En effet, à moins d'en arriver

- à une réduction de l'aire habitable et/ou une suppression des dépendances (caves, garage);
- à renoncer au degré de finition et/ou de la qualité des matériaux;
- à un progrès plus substantiel dans l'industrie du préfabriqué;
- à la réalisation de grandes séries;



les économies à obtenir par rapport au coût actuel ne devraient pas changer l'ordre de grandeur de celui-ci.

Cette première conclusion ne devrait cependant pas inciter les responsables de la politique du logement à rester dans une attitude de laisser-faire. Au contraire, il conviendrait de tenter notamment des expériences de construction en grandes séries, sur des terrains spécialement choisis et aménagés à cet effet, tant dans le mode de construction classique que dans celui du préfabriqué, en tâchant d'en garantir la bonne fin par le cautionnement de l'Etat et par une prospection systématique préalable dans le public.

D'un autre côté, il est permis de se demander si on n'améliorerait pas en fin de compte les conditions des mal logés actuels en adoptant un mode de construction et des matériaux moins coûteux pour des logements sociaux nouveaux, bien qu'il faille éviter de reporter le phénomène du taudis simplement dans le temps.

Par ailleurs, il conviendrait de revoir les prescriptions en matière de bâtisse, dans la mesure où elles ne tiendraient plus suffisamment compte de l'évolution de l'industrie du bâtiment.

43. L'effet des actions sur le coût des terrains et de la construction ne paraît pas être en lui seul suffisant pour remédier décisivement à la situation actuelle.

En supposant que le coût d'un logement normal s'élève à 1 million et que l'on fixe à 30 % la part du revenu net qu'un ménage puisse affecter au financement de son logement, on constate qu'en retenant même un taux d'intérêt de 5 % et une durée d'amortissement de 30 ans, la proportion de la population capable d'accéder à la propriété de son logement devient relativement faible.

En effet, si l'on prend pour témoin la répartition des salaires des ouvriers de la sidérurgie, telle qu'elle a été communiquée au Conseil Economique et Social, qui comptent parmi les mieux rémunérés, il s'en dégage que 30 % seulement de ce personnel pourrait supporter une telle charge financière.

Aussi s'impose-t-il de doter la politique de logement de moyens d'action supplémentaires.

44. L'action sur le plan de l'organisation des services publics en général

Afin d'assurer une meilleure coordination de la politique en matière de logement, il paraît indispensable de faire de celle-ci une partie intégrante de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Sans vouloir traiter exhaustivement des mesures que comporterait cette intégration, le Conseil Economique et Social estime qu'il faudra en tout cas procéder à un regroupement des moyens et des disponibilités sur le plan communal.

Il s'avère en effet qu'il existe des disparités entre les ressources financières et les possibilités d'action des différentes communes, les communes dites "industrielles" étant dépourvues de terrains, tandis que les communes dites "communes d'ortoirs" manquent généralement des moyens requis pour faire face aux charges d'infrastructure qu'exige l'expansion de leur population.

Le Conseil Economique et Social recommande par conséquent au Gouvernement de présenter sans attendre un schéma directeur pour la fusion des communes, ayant pour objet, la réduction du nombre de communes par le moyen de larges fusions communales.

Les fusions des communes étant également un des préalables de l'aménagement du territoire, l'urgence de ce problème n'est plus à démontrer.

A défaut de solution adéquate, il faudrait de toute façon procéder à une réforme des modalités de calcul et de répartition des impôts communaux. Dans cet ordre d'idées se posent notamment la question des proportions entre l'impôt commercial et l'impôt foncier d'une part et celle de la clef de répartition de l'impôt communal d'autre part.

Or, une telle réforme, bien qu'également justifiée du point de vue économique, susciterait sur le plan local davantage de controverses que la fusion pure et simple.

Dans la mesure où les solutions prédécrites s'avèrent insuffisantes pour assurer le financement des infrastructures des communes appelées à voir se créer chez elles de nouvelles zones

d'habitations, il devrait être possible de faire appel à une aide spécifique de l'Etat.

45. Le fonds du logement social

Le Conseil Economique et Social propose de créer un fonds spécial, doté par l'Etat, géré administrativement par la Caisse d'Epargne de l'Etat sous la direction et le contrôle d'un organisme se composant de représentants des ministères compétents, des milieux socio-professionnels intéressés et de la Caisse d'Epargne de l'Etat.

Sa mission essentielle serait de favoriser la construction d'habitations à caractère social.

A cet effet, il pourrait se charger lui-même ou charger des promoteurs attitrés de la construction de logements sociaux et cela

- ou bien pour le compte de particuliers;
- ou bien pour le compte des communes;
- ou bien pour son propre compte aux fins de leur revente ou de location.

Il paraît indiqué que les logements à construire par le fonds pour son propre compte soient principalement des maisons destinées à la location et constituées par des types de logements dont la création par l'initiative privée fait normalement défaut. Sont visés par là les logements pour personnes âgées (cf. 222), les foyers pour personnes seules (cf. 223), ainsi que les constructions à standing plus modeste (cf. 42).

De même, ce fonds serait-il appelé à dispenser des aides publiques tendant

- soit à la réduction du coût du logement (achat et viabilisation des terrains);

- soit à favoriser l'accès à la propriété (prime de construction et d'acquisition, subvention d'intérêts, cautionnement des emprunts);
- soit enfin à abaisser le coût du loyer.

Cette dernière forme de l'intervention du fonds ne devrait pas consister dans l'octroi d'une allocation de logement, mais dans une action directe sur le prix de location des logements dépendant du fonds et par voie de conséquence, dans une action indirecte sur le prix de location du marché libre.

S'il faut en effet être d'accord à voir s'établir en général les loyers sur le niveau correspondant au coût économique, ceux qui sont demandés par le fonds ne devraient pas être supérieurs à 10 % du revenu net de l'occupant, si ce dernier est égal ou inférieur à 10.000 francs à l'indice actuel du coût de la vie. Ce pourcentage pourrait aller en progressant jusqu'à un revenu de 20.000 francs, à partir duquel le loyer économique serait d'application.

Le statut juridique du fonds pourrait être analogue à celui du fonds des routes, de manière à lui donner la possibilité de faire des emprunts.

Le fonds serait alimenté par des dotations budgétaires dont l'ordre de grandeur sera esquissé au chapitre 47.

Il appartiendra à l'Etat de faire participer à ce financement et les communes et les secteurs représentatifs de notre économie nationale :

- les communes, par un prélèvement (10 %) sur le produit de l'impôt commercial communal;

- l'économie moyennant une contribution de la part des entreprises aux campagnes de construction faites par le fonds plus spécialement au profit des membres du personnel de celles-là.

#### 46. Les aides individuelles

Indépendamment de la coordination de la politique du logement sur le plan général et de la fonction assumée par le fonds du logement social, il importera de systématiser les aides individuelles à dispenser par l'intermédiaire de ce fonds.

Dans cet ordre d'idées, il paraît indiqué de prévoir, pour contrebalancer l'accroissement relativement plus fort du coût du logement par rapport à l'évolution des autres produits, une aide financière dont le montant devrait être substantiellement plus élevé que celui accordé à l'heure actuelle sous forme de prime de construction ou d'acquisition et/ou de subvention d'intérêts.

Pour la fixation de ce montant on pourrait partir du maximum accordé par le passé, mais en l'adaptant à l'évolution du coût de la construction survenue depuis sa dernière fixation.

Cette aide serait normalement progressive en fonction de la situation de famille et dégressive en fonction de la situation matérielle du bénéficiaire, de façon à être réduite à zéro dès que le revenu de l'intéressé, y compris la rente représentative de sa fortune, atteint un seuil qui pourrait être celui de l'assujettissement des salariés à l'impôt sur le revenu par voie d'assiette.

L'aide ainsi chiffrée serait accordée sous forme

- de réduction de prix du terrain à bâtir;
- et/ou de prime à la construction ou à l'acquisition;
- et/ou de subvention d'intérêts pouvant réduire le taux à 2,5 %.

Dans un souci de logique et d'équité, il s'imposerait également de stipuler une révision périodique de l'aide accordée de façon à en faire bénéficier son destinataire au prorata temporis et en fonction de l'évolution de sa situation matérielle et familiale.

Enfin, il devrait être possible de libéraliser les conditions d'octroi de prêts de manière à ce que, mesurée à partir de l'âge limite de 65 ans pour la fin de l'amortissement, la durée des prêts puisse être de 30 ans et que les moyens propres requis pour le financement de l'acquisition d'un logement soient respectivement de

- 0 % à 25 ans;
- 15 % à 30 ans;
- 25 % à partir de 35 ans (voir annexe No 3).

Dans la mesure où la garantie hypothécaire de ces prêts se trouverait ainsi être inférieure aux normes admises par les établissements financiers, le fonds devrait se porter garant.

Sur la base des hypothèses émises plus haut, à savoir :

- l'évolution du coût de la construction et
- la possibilité de financer l'acquisition des logements entièrement par un prêt d'une durée de 30 ans, à un taux de 2,5 %;

l'aide pourrait atteindre au maximum 425.000 francs, composée à raison de

120.000 francs à titre de primes et de

305.000 francs à titre de réduction de 5,5 % à 2,5 % de la charge en intérêts (voir annexe No 4).

Il est évident que ce chiffre n'est susceptible d'être atteint qu'à titre exceptionnel dans les cas, où le bénéficiaire ne dispose pas d'un capital de départ, de revenus suffisants et ne bénéficie pas d'une progression de ces derniers.

Si d'autre part, il faut exprimer en chiffres actualisés la subvention en intérêts pour déterminer cette aide à allouer au bénéficiaire, la charge budgétaire afférente se répartit toutefois sur la durée du prêt.

#### 47. L'estimation de la charge budgétaire

En partant de l'hypothèse que 1.500 logements sociaux sont à construire par an sous le régime décrit ci-dessus et en supposant

- qu'au titre de chacun de ces logements il soit accordé une prime de 120.000 francs, soit;
  - . sous forme d'un versement en espèces;
  - . sous forme d'un terrain à prix réduit;
- qu'il soit accordé en moyenne pour chacun de ces logements un prêt de 700.000 francs d'une durée moyenne de 20 ans moyennant une réduction du taux d'intérêts de 2 %;

la charge budgétaire se chiffrera pour la première année à 195 millions de francs <sup>x)</sup> en chiffres ronds, ce montant allant croissant à raison de 15 millions de francs par an en cas de maintien de ce système de construction de logements sociaux. A cette charge il faut opposer un accroissement des recettes fiscales directes et indirectes provenant du surcroît d'activité dans le secteur du bâtiment.

La charge budgétaire n'est pas de nature à varier essentiellement si les maisons à construire le seront pour une part quelconque par le fonds en vue de leur location dans les conditions indiquées sub 45 (page 25).

En effet, la charge résultant de la réduction du loyer par rapport à la charge d'amortissement du coût de la construction, établie sur la durée de vie de cette dernière, correspond pratiquement à l'annuité représentative de la subvention en intérêts, telle qu'elle est calculée ci-dessus.

## 5. CONCLUSION

Il se dégage de notre avis que la question du logement social est essentiellement un problème

- de l'aménagement du territoire;
- d'une organisation plus rationnelle sur le plan général;
- d'un réaménagement des aides individuelles;
- de moyens de financement.

---

x) Ce montant de 195 millions de francs se décompose à raison de

- 180 millions de francs à titre de primes et de
- 15 millions de francs à titre de charge en réduction d'intérêts.



- L'aménagement du territoire

S'il est évident qu'il incombe à l'aménagement du territoire de délimiter les zones d'implantation d'habitations et qu'il importe dès lors que les programmes de construction à entreprendre ne préjugent les solutions à intervenir à cet égard, l'urgence d'une action dans le domaine des logements sociaux est cependant telle qu'on ne saurait la différer jusqu'après le vote de la loi sur l'aménagement du territoire.

Ce faisant on aura probablement le mieux concilié les deux exigences prédécrites en créant de nouvelles zones d'habitations aux abords des centres d'attraction

- . de Luxembourg;
- . d'Esch/Alzette;
- . d'Echternach et
- . d'Ettelbruck.

- L'organisation plus rationnelle sur le plan général

Celle-ci implique

- une action sur l'acquisition et le coût des terrains à bâtir;
- une action sur le coût de la construction;
- une action sur le plan de l'organisation des services publics par
  - . de larges fusions communales;
  - . une réforme des modalités et de répartition des impôts communaux;
- la création d'un fonds de logement.

- Les aides individuelles

Les aides individuelles à la construction sont à réaménager dans le sens d'une meilleure systématisation de manière à les adapter à la fois aux besoins constatés en la matière et à la situation personnelle des intéressés.

- Les moyens de financement

L'ordre de grandeur de la charge budgétaire découlant des propositions du Conseil Economique et Social se situe aux environs de 200 millions par an.

Compte tenu de l'importance du problème en cause sur le plan social et économique, il devrait pouvoir être réservé un rang prioritaire à ce poste dans le cadre du budget de l'Etat.

- Les observations finales

En dehors des conclusions dégagées ci-dessus, inspirées principalement par les problèmes spécifiques du logement social, il se pose des questions générales d'ordre juridique, telles que le contrôle des promoteurs d'ensembles immobiliers et la réglementation légale de la copropriété par appartements.

Ces questions méritent d'être résolues, que ce soit en relation ou non avec les problèmes traités dans le présent avis.

XXXXXXXXXXXXX

En conclusion, le Conseil Economique et Social espère avoir fait ainsi l'analyse complète du problème en question et avoir présenté au Gouvernement des lignes directrices suffisamment précises et exhaustives pour permettre au législateur d'asseoir la solution du problème sur des propositions concrètes constituant un compromis valable entre les différents intérêts en présence.

Le Secrétaire Général

Le Président

Jean Moulin

Gustave Stoltz

CONSIDERATIONS GENERALES RELEVANT NOTAMMENT DU REGIME JURIDIQUE,  
PRESENTEES PAR M. E. ARENDT ET ANNEXEES A L'AVIS POUR INFORMATION

1) Contrôle des Sociétés de Constructions :

Le sujet n'est pas spécialement traité alors que cependant il me semblait être d'une grande importance. En ce moment, tout se règle par la voie contractuelle qui ne me semble pas donner une sécurité suffisante aux acquéreurs.

2) Loi sur la copropriété par appartements :

La loi sur la copropriété par appartements qui est en instance devant le Parlement depuis de longues années, devrait être prise en considération et traitée par l'avis.

A mon sentiment , le projet d'avis doit être remis à jour à la lumière des expériences étrangères récentes.

3) Législation sur les loyers :

La législation sur les loyers datant de février 1955 est dépassée; elle a une incidence directe sur la politique de logement et il ne faudrait pas la perdre de vue dans un avis sur les problèmes relatifs à la construction.

4) Problèmes financiers :

Ne devrait-on pas étudier sérieusement la restructuration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché qui monopolise la construction dans ce secteur ? La création d'une Banque de Construction, à l'instar de ce qui a été créé en France et en Allemagne ne devrait-elle pas être envisagée ?

AMENDEMENT PRESENTE PAR M. J. GUILL

Page 21, 1er alinéa, lignes 2 à 3 :

"Le contenu de cette réglementation pourrait consister dans un classement des terrains, d'après un plan d'aménagement..."

L'alinéa fut complété par la suite et le vote portait sur l'ajout qui est souligné.

Le contenu de cette réglementation pourrait consister dans un classement des terrains, compte tenu de leur destination actuelle, dont les valeurs devraient être arrêtées à leur niveau actuel, lequel ne pourrait varier à l'avenir qu'en fonction de l'érosion monétaire et de l'évolution des facteurs intervenant dans le coût de la viabilisation. Il est évident que les décisions administratives afférentes doivent pouvoir faire l'objet d'une réclamation préalable et d'un recours de pleine juridiction. Il y a lieu de prévoir en outre une révision périodique du classement des terrains.

Cet amendement a été rejeté par 19 voix contre 7 voix et 1 abstention.

Amendements

AMENDEMENT PRESENTE PAR M. R. ACKERMANN

Pages 20 et 21 :

"Dans ces conditions, il paraît difficile d'éviter une réglementation du prix des terrains."

Supprimer le tiret "- et une réforme de la législation en matière d'expropriation".

Biffer: "Ces deux ordres de mesures paraissent d'ailleurs devoir être conçus dans une vue d'ensemble."

Rédiger l'alinéa 5 de la façon suivante :

"Comme l'expropriation n'influence que très modérément les prix du marché libre et crée par conséquent une iniquité entre les personnes faisant l'objet d'une telle mesure d'une part, et les propriétaires voisins, d'autre part, ainsi que les ayants-droits de ces personnes, il n'y a pas lieu de renforcer encore la législation en matière d'expropriation pour les besoins de logements."

Biffer l'alinéa 6 de la page 20 "D'autre part .....".

Biffer page 21 le 3ème alinéa : "Quant à la réforme .....".

Cet amendement a été rejeté par 23 voix contre 1 voix et 1 abstention.

TABELAU COMPARATIF

CES/LOG. (71)

ANNEXE 1

Nombre de chambres à coucher/nom- bre de mem- bres du mé- nage	1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	4/7	4/8	5/8
Recomm. de Cologne (1)			51,5	56,5	60,5	69,2	76,2	80,2	86,7	93,7 101,7	97,7 105,7
a) appart. b) bungalow (2)			57,54 54,28	62,51 56,95	67,52 62,48	71,83 67,38	79,61 75,00	80,83	86,37	90,35	95,88
a) appart. b) bungalow (2) (4)			65,05 67,42	69,77 71,26	75,71 79,35	79,48 85,42	90,43 92,31	100,41	107,71	112,68	120,95
B	27	44	52,88	57,88	61,88	68,38	76,38	84,38	86,88	100,88	104,88
CH											
CZ											
D (2)											
DK											
F											
F (3)	14	28	42	56	56	66	76	76	86	96	96

- (1) avec pièce supplémentaire  
 (2) par addition de surfaces d'ameublement etc.  
 (3) avec les couloirs, pour l'Italie avec en sus une pièce complémentaire  
 (4) recommandations "Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen", Wien.

Nombre de chambres à coucher/nom- bre de mem- bres du mé- nage	1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	4/7	4/8	5/8
GB											
I (3)	-	64	64	80	-	80	96	-	96	112	-
L	-	-	51,5	56,5	60,5	80	87	87	90	105	
N											
NL	24 -29	35	43	48.	48	52	57	57	61	67	67
P											

- (1) avec pièce supplémentaire  
 (2) par addition de surfaces d'ameublement etc.  
 (3) avec les couloirs, pour l'Italie avec en sus une pièce complémentaire  
 (4) recommandations "Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen" Wien.

RECOMMANDATIONS DE COLOGNE 1952  
(surface des pièces en mètres carrés)

Indice de capacité x)	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	4/7	4/8	5/8
Cuisine	6	7	7	7	8	8	8	8	8
Séjour table de famille séjour	5 13	5 13	5 13	6 14	6 16	6 16	7 17	8 18	8 18
Chambre à coucher parents	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Chambre à coucher 1	8	12	8	12	12	12	12	12	12
Chambre à coucher 2			8	8	12	8	12	12	12
Chambre à coucher 3						8	8	12	8
Chambre à coucher 4									8
Bains sans WC				4	4	4	4		
Bains avec WC	4	4	4					4	4
WC				1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Lavabo supplémentaire				1	1	1	1	2	2
Débarras	1,5	1,5	1,5	2	2	2	2,5	2,5	2,5
Pièce supplémentaire								(8)	(8)
TOTAUX M <sup>2</sup>	51,5	56,5	60,5	69,2	76,2	80,2	86,7	93,7 (101,7)	97,7 (105,7)

x) Indice de capacité : nombre de chambres à coucher / nombre de membres du ménage



# NOMBRE DE MAISONS ET DE MENAGES

CES/LOG. (71)

ANNEXE 2

Date	Nombre de constructions habitées	Nombre de ménages	Nombre de ménages par construction habitée	Nombre de personnes par construction habitée	Nombre de personnes par ménage
Recensements					
31.12.1947	59.223	80.242	1,35	4,91	3,63
31.12.1960	71.641 1)	95.552	1,33	4,40	3,30
31.12.1966	78.245	103.413	1,32	4,28	3,24
Estimations 2)					
31.12.1956	68.388	92.435	1,35	4,50	3,33
31.12.1961	73.189	98.305	1,34	4,36	3,24
31.12.1962	74.320	99.852	1,34	4,34	3,23
31.12.1963	75.079	100.465	1,34	4,34	3,24
31.12.1964	76.053	101.751	1,34	4,34	3,24
31.12.1965	77.486	102.700	1,33	4,30	3,24
31.12.1967	79.234	103.600	1,31	4,23	3,24
31.12.1968	80.046	104.000	1,30	4,20	3,24

1) Pour 1966 le nombre des constructions habitées est estimé.

2) Source : Administrations communales

# NOMBRE DE CONSTRUCTIONS HABITEES PAR CANTON

Recensements et estimations

Cantons	Recensements			Estimations 1)					
	1935	1947	1960	1963	1964	1965	1966	1967	1968
Grand-Duché	58.069	59.223	71.641	75.079	76.053	77.486	78.245	79.234	80.046
Luxembourg-Ville	9.574	10.707	13.491	13.916	14.022	14.173	14.267	14.302	14.351
Capellen	3.792	3.890	4.688	5.046	5.160	5.323	5.390	5.532	5.628
Esch	17.295	18.294	24.256	25.824	26.200	26.698	27.066	27.407	27.730
Luxembourg-Campagne	3.167	3.389	4.513	4.962	5.175	5.528	5.629	5.846	6.012
Mersch	2.897	2.933	3.121	3.276	3.323	3.377	3.364	3.432	3.479
Clervaux	2.857	2.642	2.681	2.703	2.704	2.695	2.670	2.691	2.681
Diekirch	3.935	3.623	4.235	4.345	4.417	4.448	4.500	4.566	4.651
Redange	2.755	2.714	2.670	2.744	2.759	2.779	2.770	2.755	2.763
Vianten	599	498	609	595	608	618	624	609	619
Wiltz	3.059	2.837	2.908	2.896	2.909	2.949	2.945	2.953	2.957
Echternach	2.413	2.193	2.443	2.507	2.478	2.512	2.554	2.606	2.593
Grevenmacher	3.221	3.059	3.484	3.647	2.687	3.712	3.751	3.813	3.847
Remich	2.505	2.444	2.542	2.618	2.611	2.674	2.715	2.722	2.735

1) Source : Administrations communales.

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS D'HABITATION, PAR TYPE D'IMMEUBLE ET SELON L'EPOQUE  
DE CONSTRUCTION  
Recensement de la population du 31.12.1960

Type d'immeuble	Toutes constructions d'habitation	Année de construction			
		avant 1918	entre 1918 et 1944	entre 1945 et 1950	après 1950
Constructions habitées	71.641	36.093	18.317	3.825	13.406
Maison unifamiliale	49.957	25.881	11.834	2.732	9.510
Maison multifamiliale	12.388	4.794	4.275	520	2.799
Maison mixte (de commerce et d'habitation)	7.899	4.680	1.871	452	896
Hôtel, pension, auberge	502	279	125	67	31
Couvent, pensionnat, home, etc.	106	73	23	1	9
Clinique, sanatorium	35	22	10	-	3
Fabrique, administration, etc.	642	333	156	31	122
Baraque, roulotte, bateau	112	31	23	22	36
Maisons d'habitation inhabitées	1.570	1.055	236	44	235

NOMBRE DE MENAGES

Nombre de ménages par canton - Recensements et estimations

Cantons	Recensements					Estimations 1)					
	1935	1947	1960		1966	1963	1964	1965	1967	1968	
	Ménages au total			Ménages privés	Ménages au total	Ménages privés	Ménages au total				
Gr.-Duché	76.604	80.242	95.552	94.962	103.413	103.098	100.465	101.751	102.700	103.600	104.000
Lux.-Ville	16.450	18.767	24.064	23.859	--	26.156	25.938	26.143	26.269	26.525	26.655
Capellen	4.107	4.282	5.113	5.102	--	5.782	5.478	5.618	5.772	5.904	5.995
Esch	26.425	27.737	34.287	34.077	--	36.762	35.775	36.343	36.671	36.506	36.455
Lux.-Camp.	3.534	3.920	5.181	5.155	--	6.556	5.658	6.001	6.300	6.801	7.007
Mersch	3.144	3.218	3.410	3.389	--	3.653	3.529	3.588	3.648	3.623	3.680
Clerveaux	2.980	2.871	2.780	2.770	--	2.729	2.798	2.796	2.770	2.734	2.705
Diekirch	4.363	4.182	4.845	4.813	--	5.103	5.065	5.012	4.991	5.107	5.123
Rédange	2.834	2.848	2.764	2.751	--	2.786	2.834	2.843	2.861	2.820	2.786
Vianen	640	549	674	664	--	675	655	655	658	648	637
Wiltz	3.257	3.107	3.041	3.033	--	3.023	3.048	3.061	3.052	3.021	2.993
Echternach	2.605	2.518	2.693	2.675	--	2.823	2.730	2.698	2.714	2.835	2.839
Grevenmacher	3.582	3.550	3.926	3.910	--	4.127	4.065	4.097	4.077	4.138	4.135
Remich	2.683	2.693	2.774	2.764	--	2.923	2.892	2.896	2.917	2.938	2.990

1) Source : Administrations communales

ANNEXE 3

MONTANT A REMBOURSER MENSUELLEMENT POUR UN CAPITAL,  
UN TAUX ET UNE DUREE DONNES

durée capital	2,5 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %
	mensuali- té francs	mensuali- té francs	mensuali- té francs	mensuali- té francs	mensuali- té francs	mensuali- té francs
<u>100.000</u>						
15	673	723	749	776	803	830
20	534	588	613	641	669	767
25	452	505	533	562	591	621
30	398	453	482	512	542	573
<u>200.000</u>						
15	1.364	1.447	1.499	1.552	1.606	1.660
20	1.068	1.177	1.226	1.281	1.337	1.534
25	904	1.011	1.067	1.124	1.182	1.242
30	796	906	964	1.023	1.084	1.147
<u>300.000</u>						
15	2.019	2.171	2.248	2.328	2.408	2.491
20	1.602	1.766	1.839	1.922	2.006	2.092
25	1.356	1.517	1.600	1.686	1.774	1.864
30	1.194	1.359	1.446	1.535	1.626	1.720
<u>400.000</u>						
15	2.692	2.894	2.998	3.414	3.211	3.321
20	2.136	2.354	2.453	2.563	2.675	3.068
25	1.808	2.022	2.134	2.248	2.365	2.448
30	1.592	1.812	1.928	2.046	2.168	2.292
<u>500.000</u>						
15	3.365	3.615	3.745	3.880	4.015	4.150
20	2.670	2.940	3.065	3.205	3.345	3.835
25	2.260	2.525	2.665	2.810	2.955	3.105
30	1.990	2.265	2.410	2.560	2.710	2.865

MONTANT A REMBOURSER MENSUELLEMENT POUR UN CAPITAL,UN TAUX ET UNE DUREE DONNES

durée capital	2,5 %	3,5 %	4 %	4,5 %	5 %	5,5 %
	mensua- lité francs	mensua- lité francs	mensua- lité francs	mensua- lité francs	mensua- lité francs	mensua- lité francs
<u>600.000</u>						
15	4.038	4.338	4.494	4.656	4.818	4.980
20	3.204	3.528	3.678	3.846	4.014	4.602
25	2.712	3.030	3.198	3.372	3.546	3.726
30	2.388	2.718	2.892	3.072	3.252	3.438
<u>700.000</u>						
15	4.711	5.061	5.243	5.432	5.621	5.810
20	3.738	4.116	4.291	4.487	4.683	5.369
25	3.164	3.535	3.731	3.934	4.137	4.347
30	2.786	3.171	3.374	3.584	3.794	4.011
<u>800.000</u>						
15	5.384	5.784	5.992	6.208	6.424	6.640
20	4.272	4.704	4.904	5.128	5.352	6.136
25	3.616	4.040	4.264	4.496	4.728	4.968
30	3.184	3.624	3.856	4.096	4.336	4.584
<u>900.000</u>						
15	6.057	6.507	6.741	6.984	7.227	7.470
20	4.806	5.292	5.517	5.769	6.021	6.903
25	4.068	4.545	4.797	5.058	5.319	5.589
30	3.582	4.077	4.383	4.608	4.878	5.157
<u>1.000.000</u>						
15	6.730	7.230	7.490	7.760	8.030	8.300
20	5.340	5.880	6.130	6.410	6.690	7.670
25	4.520	5.050	5.330	5.620	5.910	6.210
30	3.980	4.530	4.820	5.120	5.420	5.730

Source : Caisse d'Epargne de l'Etat

## ANNEXE 4

## EXEMPLE D'APPLICATION DES RÈGLES ÉNONCÉES SUB. 46.

Revenu imposable	120.000	200.000	250.000	300.000	360.000
Avantage total susceptible d'être alloué	425.000	283.400	194.900	106.400	-
Prime	120.000	120.000	120.000	106.400	-
Reste pour subvention en intérêts	305.000	163.400	74.900	0	-
Age 25 ans					
Durée possible du prêt	30 ans	30 ans	30 ans	30 ans	-
Montant possible du prêt (100 %)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	-
Taux d'intérêt possible compte tenu du montant afférent disponible	2,5 %	3 7/8 %	4 3/4 %	5,5 %	.
Age 30 ans					
Durée possible du prêt	30 ans	30 ans	30 ans	30 ans	-
Montant possible du prêt (85 %)	850.000	850.000	850.000	850.000	-
Taux d'intérêt possible compte tenu du montant afférent disponible	2,5 %	3 5/8 %	4 5/8 %	5,5 %	-

Annexe 4 (suite)

<u>Age 35 ans</u>						
Durée possible du prêt	30 ans	30 ans	30 ans	30 ans	30 ans	-
Montant possible du prêt (75 %)	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	-
Taux d'intérêt possible compte tenu du montant afférent disponible	2,5 %	3 3/8 %	4 1/2 %	5,5 %	-	-
<u>Age 40 ans</u>						
Durée possible du prêt	25 ans	25 ans	25 ans	25 ans	-	-
Montant possible du prêt (75 %)	750.000	750.000	750.000	750.000	-	-
Taux d'intérêt possible compte tenu du montant afférent disponible	2,5 %	3 1/8 %	4 3/8 %	5,5 %	-	-
<u>Age 45 ans</u>						
Durée possible du prêt	20 ans	20 ans	20 ans	20 ans	-	-
Montant possible du prêt (75 %)	750.000	750.000	750.000	750.000	-	-
Taux d'intérêt possible compte tenu du montant afférent disponible	2,5 %	2 5/8 %	4 3/8 %	5,5 %	-	-