

CONDITIONS DE VIE DES MENAGES

Numéro 12
Mars 1999

Plus de 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement. Cette proportion est particulièrement élevée par rapport aux pays voisins. Quelles sont les motivations à l'origine de cet engouement ? En fonction du mode d'acquisition, achat ou construction, on constate que les motivations qui poussent les ménages à devenir propriétaire apparaissent selon des ordres de priorité différents : l'achat d'un logement déjà construit est plus souvent associé à des motivations économiques et financières tandis que la construction semble davantage orientée vers la réalisation de projets et de désirs personnels.

La loi du 25 février 1979 concernant le logement a introduit de nombreuses aides destinées à faciliter l'accession à la propriété. L'analyse présentée ici ne permet pas de savoir si cette loi a permis à davantage de ménages de devenir propriétaire ou si elle a véritablement influencé le mode d'accession à la propriété. Toutefois on constate un changement de mode d'acquisition autour de cette date. Après 1978 les ménages achètent plus qu'ils ne construisent, alors qu'avant 1978, ils construisaient plus qu'ils n'achetaient. Cette modification des comportements doit également être associée à la forte augmentation de l'offre de logement observée ces dernières années puisque les ménages qui désirent acheter en sont fortement dépendants.

Plus de la moitié des ménages propriétaires déclarent avoir bénéficié d'aides ou de facilités pour accéder à la propriété. Même si les mesures accordées au titre de la loi de 1979 sont une part importante de ces aides, elles n'en constituent pas la totalité. Familles, organismes bancaires ou employeurs jouent également un rôle important et ont contribué à aider plus de 50 % des ménages devenus propriétaires après 1979 et ayant bénéficié d'une aide.

Ce document propose un panorama détaillé de l'ensemble des aides perçues par les ménages, quelle que soit leur origine. Elles y sont analysées sous l'angle de leur degré de diffusion dans la population, des conditions d'octroi auxquelles

Devenir propriétaire : les raisons de ce choix et les aides reçues

Sylviane BREULHEID - CEPS/INSTEAD

Les résultats présentés sont extraits de l'étude "Niveau de vie et logement" réalisée par le CEPS/Instead en 1995 auprès d'un échantillon de 3000 ménages représentatifs de la population résidant au Luxembourg.

Cette enquête a été réalisée en vue d'analyser la situation du logement et de l'habitat des ménages au Luxembourg. Un volet de l'enquête a été consacré aux différentes mesures mises en place par le gouvernement dans le cadre de sa politique du logement.

Ce volet vise :

- * à évaluer le degré de connaissance de ces mesures auprès du public,
- * à mesurer l'impact de ces mesures sur le comportement des ménages vis-à-vis du logement.

Cette étude concerne les propriétaires et notamment les aspects suivants :

- les raisons ayant motivé l'accession à la propriété
- et les aides à l'acquisition d'un logement.

I. DEVENIR PROPRIETAIRE : FRUIT D'UNE VOLONTE INDIVIDUELLE

Plus de 7 ménages sur 10 ont choisi de devenir propriétaire de leur logement. Ce pourcentage élevé montre une très nette volonté individuelle des ménages résidant au Luxembourg d'acquérir leur propre logement. Entre achat et construction, quel est le mode d'acquisition le plus utilisé et quelles sont les raisons de ce choix ?

Les motivations à l'accession à la propriété

Deux types de motivations sont avancés par les propriétaires pour justifier leur statut (cf. tableau 1). Les premières sont d'ordre **individuel** :

- ✓ 42,3% des ménages ont choisi de devenir propriétaire pour se sentir chez eux ;
- ✓ 32,8% disent que c'est un souhait de toujours et qu'ils n'ont jamais envisagé autre chose ;
- ✓ et un peu plus de 31,8% ont choisi d'acquérir un logement par besoin de tranquillité.

Le second type de motivations est, quant à lui, d'ordre **économique** :

- 35,8% des ménages ont choisi de devenir propriétaire pour ne plus avoir à payer un loyer ;
- près de 30% pensent qu'être propriétaire est un bon placement ;
- 17,8% pensent que les loyers sont trop élevés ;
- 5,7% sont devenus propriétaires car une occasion intéressante s'est présentée.

Mode d'acquisition du logement

Dans l'enquête nous avons considéré quatre modes d'accession à la propriété : la construction de logement, l'achat de logement, l'héritage et la donation.

Parmi l'ensemble des ménages ayant acquis un logement, 50,8% ont **acheté** leur logement et 39,7% ont préféré la **construction**, 7,6% ont **hérité** et 1,9% ont profité d'une **donation**.

Nous constatons un changement dans le mode d'acquisition du logement¹ (cf. graphique 1). En effet depuis 1978, les ménages ont davantage accédé à la propriété en achetant leur logement (61,8%) qu'en le construisant (33,1%) ; alors qu'avant 1978, ils construisaient plus (47,2%) qu'ils achetaient (38,2%). Cette tendance à l'achat s'est renforcée sur la période plus récente 1991-1995, elle concerne 66,8% des ménages qui ont accédé à la propriété contre 29,9% par la construction.

Ce changement de mode d'acquisition coïncide avec l'entrée en vigueur de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (cf. encadré p.8). Toutefois, cette coïncidence ne nous permet pas de savoir si cette loi a véritablement influencé le mode d'acquisition à la propriété. D'autres facteurs tels que l'augmentation et la diversification de l'offre de logements disponibles sur le marché de l'immobilier, la rareté des terrains à bâtir participent très certainement à orienter les ménages vers l'achat plutôt que vers la construction.

Notons que, dans le même temps, la transmission du logement par héritage

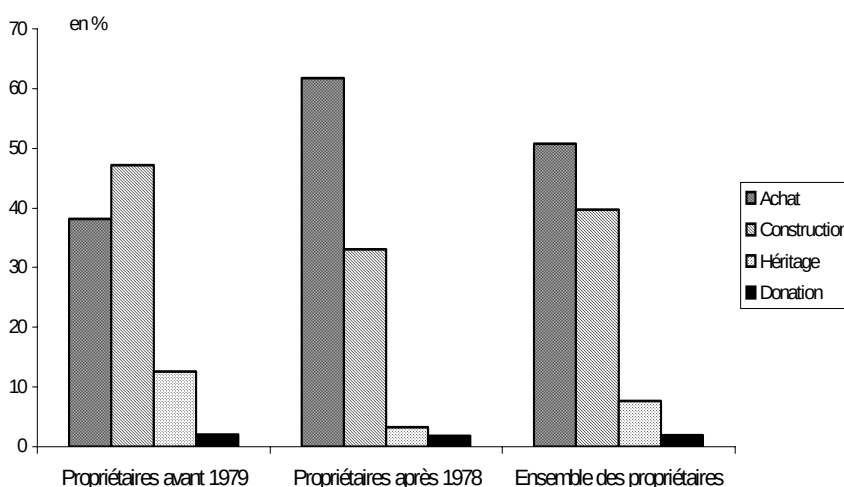
Tableau 1 : Raisons ayant motivé les ménages à devenir propriétaires

Raisons	%*
1. On est chez soi	42,3
2. Plus besoin de payer un loyer	35,8
3. Souhait de toujours	32,8
4. Tranquillité, plus besoin de déménager	31,8
5. Devenir propriétaire est un bon placement	29,1
6. Loyer trop élevé	17,8
7. Héritage	10,4
8. Occasion intéressante pour un terrain	5,7
9. Location inadaptée à la situation familiale	2,9
10. Log. à louer ne correspond pas aux souhaits	2,5
11. Pénurie de logements	1,7
12. Autres raisons	6,1

Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead – STATEC

* Le total de la colonne ne fait pas 100% car chaque ménage peut énoncer plusieurs raisons.

Graphique 1 : Les différents modes d'acquisition avant et après 1979



Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead – STATEC

ou donation est passé de 14,6% à 5,1%.

Pourquoi acheter son logement ?

Les raisons ayant incité les ménages à acheter leur logement se sont également transformées au fil du temps.

Dans plus d'un cas sur deux, les ménages ayant accédé à la propriété avant 1979 ont acheté leur logement parce qu'une occasion intéressante s'est présentée. Viennent ensuite ceux qui estiment que l'achat est moins

onéreux que la construction (34,8%) et ceux qui y voient le moyen d'emménager sans grand délai (23,7%). Par ailleurs, la construction représente trop de soucis pour 13,4% des acheteurs (cf. tableau 2).

Pour les propriétaires qui ont acheté plus récemment (après 1978), les occasions intéressantes se sont faites plus rares (41,6%) tandis que les considérations liées au coût plus faible de l'achat par rapport à la construction (37%) ou aux délais d'attente plus courts ainsi qu'aux tracas moindres ont progressé.

¹ Cette analyse dynamique du mode d'acquisition est basée sur une comparaison, en 1994, des propriétaires ayant acquis leur logement avant ou après 1979. Elle ne compare donc pas tous les propriétaires avant 1979 et après 1979 car certains ménages ont disparu. Nous estimons cependant que cette approximation est valable.

A partir de 1979, l'achat est donc devenu le mode d'accèsion à la propriété le plus courant des ménages au Luxembourg. Ce mode d'acquisition s'est renforcé durant cette période, pour représenter sur la période récente 1991-1995, les deux tiers des accessions à la propriété.

Pourquoi construire son logement ?

Si la construction est en perte de vitesse, il n'en demeure pas moins que 40% des ménages, en 1994, sont devenus propriétaires de leur logement en construisant. Quelles ont été leurs

motivations ?

Qu'ils soient propriétaires avant ou après 1979, les ménages ayant fait construire leur logement ont avancé les mêmes raisons pour justifier leur mode d'acquisition (cf. tableau 3).

Les ménages qui ont choisi la construction l'ont fait, dans près de la moitié des cas, pour habiter un logement qui correspond à leurs aspirations, c'est-à-dire pour répondre à un besoin qu'ils n'avaient pas pu satisfaire ailleurs (47,6% des propriétaires avant 1979 et 57,2% des propriétaires récents l'ont fait pour construire "ce qui leur plaisait").

Le caractère fonctionnel de la construction est la deuxième raison la plus souvent énoncée : "On construit exactement selon ses besoins" (33,3% des propriétaires avant 1979 et 40,9% des propriétaires après cette date).

Les aspects financiers apparaissent en troisième lieu :

- ✓ "On peut faire beaucoup soi-même" ;
- ✓ "On peut étaler les travaux dans le temps" ;
- ✓ "C'est plus économique que d'acheter" ;
- ✓ "On possède déjà un terrain à bâtir".

Tableau 2 : Raisons du choix de l'achat du logement selon la période d'acquisition

<i>Raisons de l'achat ^(*)</i>	<i>Propriétaires avant 1979</i>	<i>Propriétaires après 1978</i>	<i>Ensemble des propriétaires</i>
1. Occasion intéressante s'est présentée	56,4%	41,6%	46,9%
2. Achat moins onéreux qu'une construction	34,8%	37,0%	36,3%
3. Achat permet d'habiter sans grand délai	23,7%	25,9%	25,1%
4. Construire représente beaucoup de soucis	13,4%	18,8%	16,9%
5. Terrains étaient trop chers	8,5%	13,7%	11,9%
6. Pas assez de temps pour construire	nd	10,9%	--
7. Plus facile de trouver un log. à acheter qu'un terrain	7,2%	10,8%	9,1%
8. Goût personnel pour les vieilles maisons	2,9%	7,3%	5,8%
9. Goût pour la restauration	3,0%	5,8%	4,8%
10. N'a pas trouvé de terrain	2,8%	2,6%	2,6%
11. L'Etat donne des aides pour la restauration	0,8%	1,5%	1,3%
12. Autres raisons	9,6%	7,7%	8,4%

Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

nd : non disponible

(*) Les raisons sont classées par ordre décroissant de fréquence de citation.

Note de lecture : 56,4% de l'ensemble des propriétaires avant 1979 ont choisi l'achat parce qu'une occasion intéressante s'est présentée.

Tableau 3 : Raisons du choix de la construction du logement selon la période d'acquisition

<i>Raisons de la construction ^(*)</i>	<i>Propriétaires avant 1979</i>	<i>Propriétaires après 1978</i>	<i>Ensemble des propriétaires</i>
1. On construit ce qui plaît	47,6%	57,2%	51,9%
2. On construit exactement selon ses besoins	33,3%	40,9%	36,7%
3. On peut faire beaucoup soi-même	31,5%	28,9%	30,4%
4. Plus économique que d'acheter	22,2%	28,2%	24,9%
5. Nous avons déjà le terrain	24,7%	25,4%	25,0%
6. On n'a rien trouvé à acheter	14,2%	17,4%	15,6%
7. On peut achever progressivement	14,5%	16,0%	15,2%
8. Les prix réclamés sont trop élevés	4,4%	9,7%	6,7%
9. On a trouvé un terrain subventionné	5,6%	4,8%	5,2%
10. Autres raisons	3,5%	3%	3,2%

Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

(*) Les raisons sont classées par ordre décroissant de fréquence de citation.

L'achat : un choix économique, la construction : un choix personnel

L'analyse des raisons invoquées par les propriétaires pour justifier le choix du mode d'acquisition de leur logement permet de dégager des raisons propres aux "acheteurs" et des raisons propres aux "constructeurs" :

- les acheteurs invoquent le plus souvent des **motivations économiques** (occasion intéressante, achat moins onéreux, achat permet d'occuper le logement sans délai, terrains trop chers...);
- par contre, les constructeurs énoncent des **motivations individuelles, des goûts personnels** (on construit ce qui plaît, on construit selon ses besoins...), les motivations d'ordre économique ne venant qu'en second lieu (on peut faire beaucoup soi-même, plus économique que d'acheter,...).

II. AIDES A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

Une politique active en matière de logement peut influencer la volonté des ménages d'acquiescer un logement. Pourtant, l'Etat n'est pas la seule source d'aide possible. La famille et l'employeur peuvent, eux aussi, intervenir dans ce domaine.

Combien de ménages bénéficient de ces aides ? Quels types d'aide leur ont été accordés ?

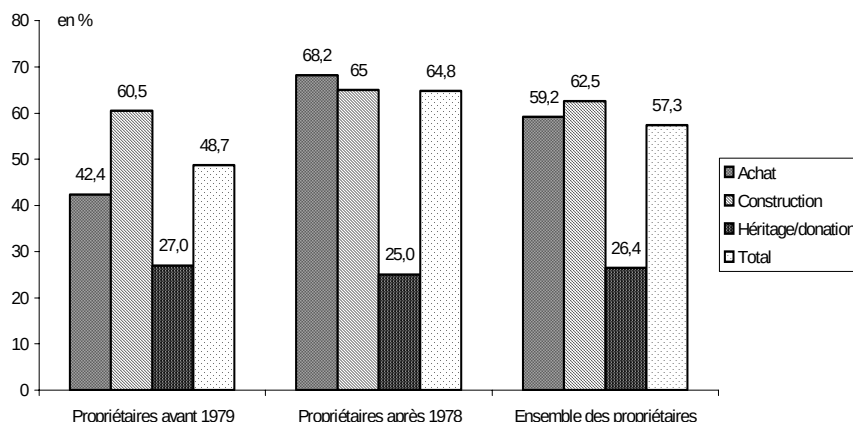
Données générales

Plus de la moitié des ménages (57,3%), propriétaires ou accédants, déclarent avoir reçu des aides ou des facilités pour accéder à la propriété, quelle qu'en soit l'origine.

a) Les aides ou facilités selon le mode et la période de l'acquisition du logement

Les ménages ayant acquis leur logement après 1978 bénéficient beaucoup plus fréquemment d'aides que la génération des propriétaires soumis au régime antérieur : 64,8% contre 48,7%. Ceci est, en grande partie, dû à l'augmentation des aides de l'Etat consécutive à l'entrée en vigueur de la loi de 1979, portant sur

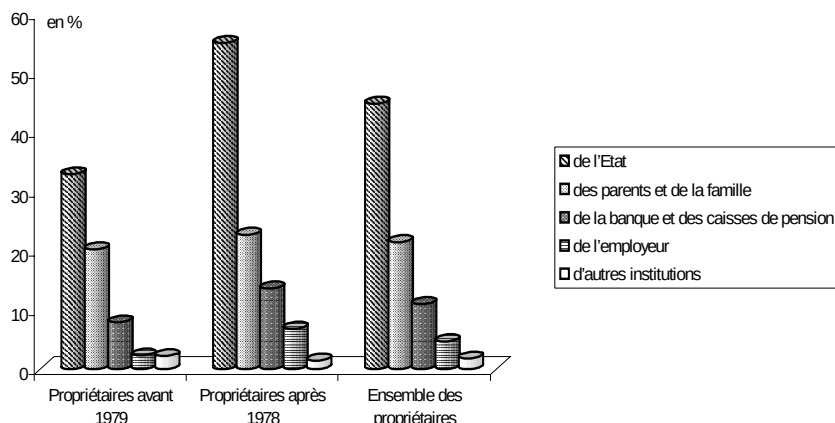
Graphique 2 : Pourcentages de ménages ayant reçu une aide à l'accession à la propriété selon le mode et la période d'acquisition



Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

Note de lecture : 42,4% des ménages devenus propriétaires avant 1979 et ayant acheté leur logement ont reçu une aide.

Graphique 3 : Nature des aides selon la période d'accession à la propriété (*)



Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

l'aide au logement (voir la nature de ces aides p.8).

Ce sont les aides en faveur de l'achat bien plus que les aides en faveur de la construction qui marquent cette forte augmentation. Le pourcentage de ménages aidés en cas d'achat passe ainsi de 42,4% à 68,2% tandis que la part des ménages aidés pour la construction ne passe que de 60,5% à 65% (cf. graphique 2). La part des ménages aidés ayant acquis leur logement suite à un héritage ou à une donation ne varie guère suite à l'entrée en vigueur de la loi de 1979.

b) Types d'aides dont les ménages ont bénéficié

Parmi les diverses aides dont peuvent bénéficier les ménages lors de l'accession à la propriété : aides de l'Etat, des parents, de la banque, de la famille, de l'employeur, d'une caisse de pension ou d'autres institutions, c'est incontestablement les aides de l'Etat qui concernent la plus grande part des ménages. En effet 44,8% des ménages sont aidés par l'Etat, pour 14,5% qui sont aidés par les parents et 7,8% par la banque.

Tableau 4 : Pourcentages de ménages bénéficiaires des différentes aides selon la période et le mode d'accèsion à la propriété (%)

Types d'aide	Propriétaires avant 1979 ayant :			Propriétaires après 1978 ayant :			Ensemble des propriétaires ayant :		
	acheté	construit	Total	acheté	construit	Total	acheté	construit	Total
- de l'Etat	27,9	40,0	32,9	61,2	50,2	55,1	49,6	44,5	44,8
- des parents(1)	9,7	21,3	14,2	12,9	19,4	14,8	11,7	20,5	14,5
- de la banque(2)	6,1	6,5	5,4	11,4	8,6	9,9	9,5	7,4	7,8
- de la famille(1)	5,2	7,4	6,0	7,2	9,7	7,9	6,5	8,5	7,0
- de l'employeur(2)	1,2	3,8	2,3	5,9	9,4	6,8	4,2	6,3	4,7
- d'une caisse de pension(2)	2,0	3,5	2,5	4,1	2,2	3,7	3,4	3,4	3,2
- d'autres institutions	2,5	2,6	2,2	1,1	1,9	1,4	1,6	2,3	1,8

Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

Note de lecture : Sur 100 ménages ayant acheté leur logement avant 1979, environ 28 ménages ont reçu une aide de l'Etat.

(1) Aide des parents et de la famille = aide financière ou en nature (don du terrain à bâtir, par ex.).

(2) Aide de l'employeur, de la banque et de la caisse de pension = meilleur taux d'intérêt, meilleures conditions de remboursement.

L'effet de la loi de 1979, portant sur les aides de l'Etat en matière de logement, est particulièrement visible dans le graphique 3. En effet, la politique du logement touche 55% des ménages qui ont accédé à la propriété après l'entrée en vigueur de la loi contre seulement 33% des ménages ayant accédé à la propriété avant cette date.

L'importance des aides varie également selon le mode d'accèsion à la propriété.

Dans le cas de l'achat d'un logement, les aides de l'Etat passent de 27,9% à 61,2% d'une période à l'autre alors que ces aides n'augmentent que de 40% à 50,2% dans le cas d'une construction.

On note ainsi un rééquilibrage des aides de l'Etat entre la construction et l'achat par rapport à la période antérieure à 1979.

Notons, enfin, l'augmentation des aides attribuées par la banque et par

l'employeur. En effet, elles passent de 7,3% à 17,3% pour les ménages ayant décidé d'acheter leur logement et de 10,3% à 18,2% pour les "constructeurs". Cette forte croissance doit probablement être imputée à la hausse du nombre d'employés du secteur bancaire au cours de la dernière période, lesquels bénéficient au sein de leur entreprise fréquemment de taux préférentiels pour les emprunts immobiliers.

Les propriétaires récents

Remarque : Les résultats présentés ci-dessous concernent uniquement les ménages qui ont acquis leur logement après 1978 et qui déclarent avoir obtenu des aides (soit 64,8% des ménages ayant acquis leur logement au cours de cette période).

Parmi les ménages ayant bénéficié d'aides diverses, 85% ont reçu des aides de l'Etat (cf. tableau 5).

Les aides des parents concernent 22,8% des ménages et si l'on y ajoute les aides de la famille, ce sont 34,9% des ménages qui sont concernés.

Les institutions bancaires aident, pour leur part, plus de 15% des futurs propriétaires.

Les aides octroyées par l'Etat concernent :

- ✓ près de 90% des ménages qui ont décidé d'acheter ;
- ✓ 77 % des ménages qui ont choisi de construire ;
- ✓ et près de 50% des ménages qui ont hérité.

Les aides des parents, de la famille et de l'employeur sont destinées, davantage, à la construction et au financement de travaux réalisés suite à un héritage ou une donation.

Tableau 5 : Types d'aide reçus par les ménages propriétaires après 1978, selon le mode d'acquisition (%)

Types d'aide	Ensemble des ménages	en fonction du mode d'acquisition		
		Achat	Construction	Héritage Donation
- de l'Etat	85,0	89,7	77,1	48,0
- des parents	22,8	18,9	30,0	28,0
- de la banque	15,3	16,6	13,3	4,5
- de la famille	12,1	10,5	15,1	12,0
- de l'employeur	10,5	8,6	14,5	8,0
- d'une caisse de pension	5,7	6,1	5,1	4,0
- d'autres institutions	2,2	1,6	2,8	12,0

Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

Note de lecture : Sur 100 ménages devenus propriétaires après 1978 et ayant perçu une aide, environ 85 ménages ont perçu une aide de l'Etat.

a) Les différentes aides octroyées par l'Etat

L'Etat octroie des aides financières individuelles sous différentes formes. En effet, treize types d'aide sont accessibles aux futurs propriétaires. Quelles sont celles qui ont été le plus souvent accordées, sachant qu'un ménage peut obtenir plusieurs de ces aides ?

Les subventions d'intérêts viennent en tête¹ (65,5%), suivies par la prime à l'acquisition (49,9%). En troisième et quatrième position, on trouve le remboursement de la T.V.A. (33%) et la prime à la construction (24,2%) (cf. tableau 6).

Les subventions ou bonifications d'intérêts sont, dans près de 50% des cas, cumulées avec la prime d'acquisition et dans 30% des cas avec le remboursement de la TVA.

→ Qui a informé les ménages au sujet des aides ?

Pour obtenir ces aides, il faut d'abord savoir qu'elles existent. Les premières sources d'informations citées par les ménages sont les institutions bancaires. Plus d'un ménage sur deux a été mis au courant de l'existence des aides individuelles en matière de logement lors de son passage à la banque (cf. tableau 7). Les institutions de crédits estiment le montant des aides lorsqu'elles réalisent le plan de financement de l'opération immobilière.

Les relations personnelles arrivent en seconde position (31,3%) tandis que les recherches personnelles ont permis à 22,5% des ménages d'obtenir ces informations. Les renseignements délivrés par la presse, les administrations publiques et les communes constituent la source d'information pour seulement 10% des ménages.

→ Comment les conditions d'octroi de ces aides sont-elles ressenties par les ménages ?

Un ménage informé ne remplit pas pour autant les conditions nécessaires pour bénéficier des aides au logement. Les futurs propriétaires doivent répondre à certaines conditions d'octroi (critères de surface utile d'habitation et de revenu, par ex.). Nous avons demandé aux ménages concernés ce qu'ils pensent des conditions imposées par l'Etat. Dans la majorité des cas, les

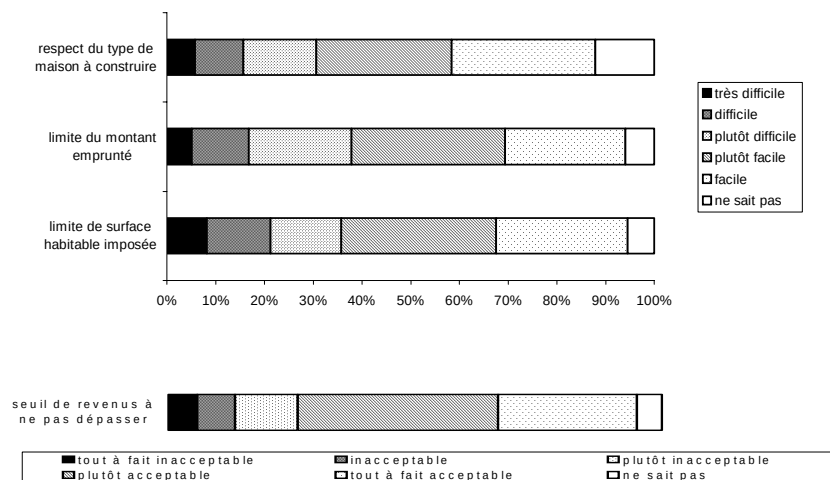
Tableau 6 : Les différentes aides accordées par l'Etat (%)

Types d'aide de l'Etat	%*
1. Subventions d'intérêts, bonifications	65,5
2. Primes à l'acquisition	49,9
3. Remboursement TVA	33,0
4. Primes à la construction	24,2
5. Primes d'amélioration	16,6
6. Prêts à taux réduits	16,0
7. Primes d'épargne	7,7
8. Primes d'architecte	2,6
9. Prêts à caractère social	2,5
10. Garantie de l'Etat pour l'emprunt	2,1
11. Epargne logement	2,0
12. Primes pour aménagement de logement handicapés	0,2
13. Crédit-taudis	0,2

Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

* Le total de la colonne ne fait pas 100% car chaque ménage peut énoncer plusieurs types d'aide.

Graphique 4 : Appréciation personnelle des ménages quant aux conditions d'octroi des aides de l'Etat



Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Instead - STATEC

conditions d'obtention sont relativement bien acceptées. On peut même ajouter que les conditions sur le seuil de revenus sont mieux acceptées que la limitation de la surface habitable (cf. graphique 4). Toutefois, une grande majorité des ménages (plus de 60%) ne se déclarent pas prêts à accepter des conditions plus contraignantes, qu'elles portent sur la taille du logement, son type ou sa situation.

→ Quels sont les problèmes rencontrés dans les démarches pour obtenir les aides de l'Etat ?

Plus de 26% des ménages estiment

que le délai d'attente pour obtenir les aides est trop long, un peu plus de 24% sont de l'avis que les demandes sont compliquées et 20% que l'information est insuffisante ou même inexistante.

Ceci dit, plus de 42% des ménages ayant introduit une demande d'aide déclarent n'avoir rencontré aucune difficulté au cours de leurs démarches.

En réalité, ces ménages ont été aidés par différentes personnes ou par leur banque (cf. tableau 8).

¹ Si les subventions d'intérêts arrivent en tête des aides octroyées par l'Etat, c'est parce qu'elles concernent tous les types d'acquisition alors que la prime à l'acquisition, par exemple, ne concerne que les achats.

b) Les aides de la famille

Les aides reçues des parents ou de membres de la famille ne doivent pas être négligées. En effet, elles représentent plus de 30% de l'ensemble des aides reçues.

Comment se traduit ce type d'aide (cf. tableau 9) ?

- Près de 60% des parents ou membres de la famille apportent une aide financière en prêtant une certaine somme d'argent aux futurs propriétaires (66,1% dans le cas de l'achat et 55,5% pour la construction) ;
- 17% d'entre eux se portent garants lors de la signature du contrat de crédit ;
- 14% des ménages interrogés disent avoir reçu le terrain à titre gratuit ;
- près de 9% déclarent avoir hérité ;
- enfin, 9,5% disent avoir bénéficié d'autres types d'aide ; il s'agit essentiellement de l'aide en nature que peut apporter un membre de la famille en participant aux différents travaux manuels qui peuvent être effectués lors de la construction ou de la rénovation du nouveau logement ; ce type d'aide représente un gain financier non négligeable par rapport au coût que produirait le recours à une main-d'œuvre extérieure.

Manifestement, l'aide entre les générations et les relations familiales occupe une place importante dans l'accession à la propriété des ménages résidant au Luxembourg.

c) Les aides de l'employeur, d'une caisse de pension et de la banque

L'aide de l'employeur ou d'autres institutions consiste essentiellement à prêter aux ménages le capital à des taux d'intérêts intéressants (77,8%). Cette faveur se renforce encore par des conditions de remboursement préférentielles (33%) (cf. tableau 10).

Les différentes aides accordées aux futurs propriétaires constituent un élément non négligeable dans le budget des ménages. Elles allègent les dettes contractées lors de l'acquisition du logement principal, qui constituent, rappelons-le, un élément important dans la gestion du budget d'un ménage.

Tableau 7 : Sources d'information concernant les différents types d'aide

Sources d'information	%*
1. Banque	54,6
2. Parents, amis, collègues	31,3
3. Recherches personnelles	22,5
4. Articles de journaux	9,3
5. Administrations, communes	8,4
6. Doc. publicitaires, fascicules d'information	3,3
7. Architecte, entrepreneur	3,2
8. Foire du logement	2,3
9. T.V., radio	1,5
10. Autres sources d'information	5,1

Tableau 8 : Difficultés rencontrées par les ménages dans les démarches pour obtenir les aides de l'Etat

Problèmes rencontrés	%*
Aucun problème	42,1
1. Attente trop longue pour obtenir les aides	26,2
2. Demandes compliquées	24,2
3. Informations insuffisantes ou inexistantes	20,1
4. Informations mal données	11,1
5. Conditions d'octroi trop étriquées	7,9
6. Services d'accès difficile	7,6

Tableau 9 : Types d'aide reçues des parents ou d'un autre membre de la famille

Types d'aide de la famille	%*
1. Ont donné une somme d'argent	59,8
2. Se sont portés garants	17,1
3. Ont donné le terrain	13,9
4. Le ménage a hérité	8,7
5. Ont prêté de l'argent	4,2
6. Ont participé à l'achat du terrain	2,5
7. Ont payé la totalité de la maison	1,7
8. Autres aides des parents/famille	9,5

Tableau 10 : Types d'aide reçues de l'employeur ou d'autres institutions

Types d'aide de l'employeur ou autres institutions	%*
1. Taux d'intérêts intéressants	77,8
2. Bonnes conditions de remboursement	33,0
3. Aide conséquente sous forme de conseils	19,4
4. Autres types d'aide	9,1

Source : Enquête Niveaux de vie et logement - 1995 - CEPS/Insead - STATEC

* Le total des colonnes ne fait pas 100% car chaque ménage peut avoir été informé par plusieurs sources, avoir rencontré plus d'un problème et avoir reçu plusieurs aides de sa famille ou de son employeur.

LA POLITIQUE DU LOGEMENT

La loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, modifiée à plusieurs reprises, accorde la plupart des aides suivantes aux ménages désirant accéder à la propriété :

➤ LES AIDES DIRECTES DE L'ETAT :

- **la prime de construction ou d'acquisition**

Cette prime est destinée à accroître le capital de départ. Elle est attribuée sous deux types de conditions : des conditions liées au logement (habitation effective, principale et permanente, respect des conditions de surface utile d'habitation) et des conditions liées au ménage demandeur (conditions de revenus dont la limite est définie en fonction de la situation familiale du ménage).

- **la subvention d'intérêt**

Il s'agit d'une aide pour réduire les charges mensuelles du remboursement de l'emprunt destinée à la construction ou à l'acquisition d'un logement sous certaines conditions de revenus et en fonction de la situation familiale du ménage demandeur. L'Etat prend en charge une partie du remboursement de l'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire, d'épargne ou d'un organisme de pension au Grand-Duché de Luxembourg.

- **la bonification d'intérêt**

Il s'agit d'une aide en intérêt de l'ordre de 0,75% par enfant à charge pour réduire les charges mensuelles d'intérêt. Placée dans l'optique familiale, cette aide n'est liée à aucune condition de revenu ou de fortune.

- **la prime d'épargne**

Cette aide est destinée à accroître le capital de départ de façon à obtenir un crédit bancaire. Son montant est égal aux intérêts et primes bonifiés sur le compte d'épargne dont les avoirs sont utilisés pour le financement d'un logement.

- **la garantie de l'Etat**

L'Etat peut se porter garant du remboursement d'un emprunt sous certaines conditions d'épargne et de modalités du prêt.

- **la prime d'amélioration**

Cette prime est destinée à aider le financement de travaux d'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements âgés d'au moins 30 ans. Les conditions d'octroi sont les mêmes que celles prévues pour la prime de construction ou d'acquisition.

- **la prime d'aménagement aux besoins des personnes handicapées physiques**

Cette prime, introduite en 1991, permet, par une participation financière de l'Etat, de réaliser des aménagements nécessaires aux besoins spécifiques des personnes handicapées moteurs.

- **le complément de prime d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil**

Lorsque la construction ou la transformation d'un logement nécessite l'élaboration d'un plan par un architecte ou un ingénieur-conseil, une partie des frais peut être couverte par cette prime. Elle est conditionnée à l'obtention d'une prime de construction ou d'amélioration.

- **Crédit-taudis**

Cette mesure est destinée à favoriser l'accession à la propriété des familles nombreuses qui ne peuvent fournir des garanties propres suffisantes pour obtenir un crédit pour l'acquisition d'un logement.

➤ LES AIDES INDIRECTES DE L'ETAT :

- **les avantages fiscaux**

Les primes versées sur un compte d'épargne logement peuvent bénéficier d'un abattement fiscal ainsi que l'assurance solde restant dû et les intérêts dus en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir (aussi longtemps que le terrain n'est pas occupé).

- **les autres avantages**

Si le revenu de l'acquéreur ne dépasse pas certaines limites, l'Etat n'exige pas de déboursement de frais d'enregistrement. Enfin, pour la construction ou la rénovation d'un logement, l'Etat rembourse depuis le 1^{er} janvier 1992 la TVA jusqu'à concurrence de 3% si le logement est affecté à des fins d'habitation principale.